



ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E LOCAÇÃO

Autoria: Karin Cristina Kramer Pereira

UNIASSELVI-PÓS
Programa de Pós-Graduação EAD



CENTRO UNIVERSITÁRIO LEONARDO DA VINCI
Rodovia BR 470, Km 71, nº 1.040, Bairro Benedito
Cx. P. 191 - 89.130-000 – INDIAIAL/SC
Fone Fax: (47) 3281-9000/3281-9090

Reitor: Prof. Hermínio Kloch

Diretor UNIASSELVI-PÓS: Prof. Carlos Fabiano Fistarol

Equipe Multidisciplinar da Pós-Graduação EAD:

Carlos Fabiano Fistarol

Ilana Gunilda Gerber Cavichioli

Jóice Gadotti Consatti

Norberto Siegel

Camila Roczanski

Julia dos Santos

Ariana Monique Dalri

Marcelo Bucci

Revisão Gramatical: Equipe Produção de Materiais

Diagramação e Capa:

Centro Universitário Leonardo da Vinci – UNIASSELVI

Copyright © UNIASSELVI 2019

Ficha catalográfica elaborada na fonte pela Biblioteca Dante Alighieri
UNIASSELVI – Indaial.

P436a

Pereira, Karin Cristina Kramer

Administração de imóveis e locação/ Karin Cristina Kramer Pereira –
Indaial: UNIASSELVI, 2019.

152 p.; il.

ISBN 978-85-7141-301-6

1. Locação de imóveis – Brasil. 2. Administração de imóveis – Brasil.
II. Centro Universitário Leonardo Da Vinci.

CDD 346.810434

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
--------------------	---

CAPÍTULO 1

O CONTRATO DE LOCAÇÃO, A INCIDÊNCIA DA LEI DO INQUILINATO E OS DEVERES E DIREITOS DOS CONTRATANTES.....	9
---	---

CAPÍTULO 2

DAS ESPÉCIES DE LOCAÇÃO NA LEI 8.245/91 ÀS FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO E OS DIREITOS DOS CONTRATANTES.....	55
---	----

CAPÍTULO 3

DAS AÇÕES LOCATÍCIAS.....	107
---------------------------	-----

APRESENTAÇÃO

Os temas que envolvem as matérias do mercado imobiliário, cediçamente contempladas em cursos de Gestão Imobiliária, carregam em si duas características primordiais, uma decorrente da outra: a complexidade das matérias e a multidisciplinaridade.

Complexidade porque, cada tema em si, abarca infinitas nuances e possibilidades de debates, e na esfera jurídica (nosso foco de atenção), especialmente, já que a temática da locação é o universo de nossa investigação, várias são as questões a comportar dilemas e posicionamentos de ordem doutrinária — posições, muitas vezes, contrárias ou multifacetadas, presentes nos escritos dos autores —, jurisprudencial (entendimentos dos julgados dos Tribunais), além, é claro, daquelas que decorrem das interpretações da lei, que, por vezes, se fazem necessárias, pois nem sempre a norma jurídica é exata em sua compreensão.

A multidisciplinaridade se faz presente de forma interiorizada ao mundo do direito e exteriorizada, em matéria imobiliária. A multidisciplinaridade externa ocorre porque — para a compreensão global do fenômeno locatício, e em especial da Lei de locações de imóveis urbanos (Lei 8.245/91 ou Lei do Inquilinato) e sua aplicabilidade —, é necessário que o operador, que maneja tal legislação, esteja aparelhado de forma mais abrangente para as atividades de consultoria e aconselhamento das partes envolvidas, as quais podem envolver análise e elaboração de contratos, bem como outras atividades extrajudiciais sobre a matéria e que podem ocupar profissionais de várias áreas, a exemplo de: corretores, administradores, dentre outros. Por isso se fala em multidisciplinaridade externa, pois em matéria de Gestão Imobiliária, esse profissional deverá possuir conhecimento de mercado imobiliário em sentido mais amplo, como ocorre no setor de avaliação de imóveis, corretagem, locações, e administração, por exemplo.

Internamente, a multidisciplinaridade também estará presente na esfera judicial, no que toca a atividade do profissional que irá manejar as ações locatícias, pois, ainda que se trate de profissional da área do Direito, ainda assim, deverá dominar os quatro ramos presentes na Lei do Inquilinato, na lógica específica que exige a Lei 8.245/91, pois este instrumento normativo tem caráter multidisciplinar, abrangendo as áreas: civil, administrativa, penal e processual, sendo, por isso mesmo, denominada como um “microsistema”. Nesse sentido, a preparação e estruturação do presente material de estudo visa tratar, de um tema tão complexo, afim de trazer este entendimento do início ao fim do estudo.

Iniciamos então, pelo Capítulo 1, que, de forma preparatória, apresenta conceitualmente o contrato de locação e suas classificações. A matéria de classificação dos contratos é farta em sua teoria geral, e importa para a compreensão do fenômeno de extinção dos mesmos, mais especificamente, pela figura da denúncia, o direito do locador ou locatário de saírem do contrato, retomando ou devolvendo o bem, tema este tão incidente em vários artigos da Lei 8.245/91. Após o Capítulo apresenta um panorama das legislações que tratam do contrato de locação em geral (Código Civil; Estatuto da terra - Arrendamento rural; Leasing - Arrendamento Mercantil; e Lei 8.245/91), visando oferecer uma compreensão das espécies gerais de locação, no sentido de visualizar qual espécie é tratada para fins de aplicação da lei do inquilinato: a locação de imóvel urbano. O Capítulo 1 finaliza com o ponto relativo à análise das obrigações do locador e do locatário, elencadas na lei do inquilinato, por se tratar de típico contrato bilateral/sinalagmático, que distribui direitos e deveres para ambos os contratantes.

O Capítulo 2, segue com o foco principal de nosso estudo — já iniciado no item obrigações do locador e locatário — que é a investigação dos principais dilemas da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), mantendo o fio condutor dos direitos e deveres entre os contratantes, mas fixando o objeto de estudo, neste momento, para as espécies de locação na Lei 8.245/91 (locação residencial, não residencial e por temporada), e as formas de extinção do contrato — centrando-se na a figura da denúncia. Aqui se demarca os direitos de retomada ou devolução do imóvel, tanto por parte do locador como por parte do locatário. Nesse sentido, a Lei do Inquilinato, é farta no trato do tema da denúncia vazia (imotivada) ou cheia (motivada), buscando ter sempre como fio condutor, os direitos e deveres entre os contratantes e localizar as figuras da denúncia, nas espécies de locação presentes na lei, bem como os limites e possibilidades de extinção do contrato por meio dessas ou outras figuras que extinguem o vínculo contratual.

O Capítulo 2, após tal exame, adentra em institutos relevantes da Lei 8.245/91, sempre com a condução dos direitos e deveres existentes, agora não apenas entre os contratantes, mas, que por vezes, podem envolver terceiros que estarão ligados ao contrato de locação. Para tanto, foram eleitos os pontos da sublocação, da alienação do imóvel locado para terceiro e o direito de preferência do inquilino na compra do bem, assim como os efeitos dos direitos entre todos esses sujeitos contratuais, fechando o capítulo com o tema das garantias locatícias, como medidas assecuratórias dos direitos do credor.

Finalmente, o Capítulo 3 traz o tema das ações locatícias como matéria de índole processual presente na Lei 8.245/91, mas que se complementa com o estudo prévio do direito material, realizado nos capítulos anteriores. Mostraremos o cabimento e procedimento a serem utilizados nas ações de despejo (cumulada

ou não com cobrança de aluguéis), consignação de aluguéis, revisional e renovatória de aluguéis. A atuação do profissional, na propositura das medidas judiciais locatícias, se dará quando as medidas administrativas e extrajudiciais se mostrarem insuficientes e inexitosas, e exigirá assistência direta de profissional da área do direito.

O recorte dos pontos do sumário do livro, tem por objetivo, preparar e habilitar o profissional que atuará no mercado imobiliário em matéria locatícia, no sentido de torná-lo apto para a consultoria e aconselhamento adequado no que toca aos direitos e deveres dos envolvidos no contrato de locação, bem como a confecção do instrumento contratual, oferecendo as melhores opções aos contratantes, com a eleição de linguagem e cláusulas utilizando os institutos jurídicos técnicos e assecuratórios de seus direitos, evitando problemas futuros, prestando assistência (caso surja controvérsia futura em função da contratação), indicando os melhores caminhos e assessorando, até mesmo, em futura demanda judicial.



CAPÍTULO 1

O CONTRATO DE LOCAÇÃO, A INCIDÊNCIA DA LEI DO INQUILINATO E OS DEVERES E DIREITOS DOS CONTRATANTES

A partir da perspectiva do saber-fazer, são apresentados os seguintes objetivos de aprendizagem:

Saber: Desenvolver e aprimorar o conhecimento técnico-jurídico no que toca ao tema da aplicação das leis gerais sobre a locação e os vários regramentos existentes sobre o tema no ordenamento jurídico, para identificar os limites e possibilidades de aplicação da Lei do Inquilinato na locação de imóveis urbanos.

Visualizar a conceituação e classificação do contrato de locação, e categorias preparatórias para a discussão da matéria.

Examinar a aplicabilidade específica da Lei do Inquilinato a partir da diferenciação das espécies de locação contempladas na lei especial (residencial, comercial e por temporada).

Analisar os direitos e deveres do locador e locatário de forma detalhada, permitindo uma visão crítica legislativa, jurisprudencial e doutrinária, ampla do fenômeno jurídico a partir do sinalagma contratual.

Fazer: Habilitar o acadêmico para atuação na área contratual locatícia, visando a iniciação no estudo do tema com o Capítulo 1, para aparelhá-lo tecnicamente, buscando a maturação nas atividades práticas extrajudiciais, em um primeiro momento. Tais atividades consistem em elaboração de contratos, pareceres jurídicos e consultoria sobre o tema da locação para, a partir das noções sobre a correta aplicação da Lei 8.245/91 e seu âmbito de incidência, bem como o conhecimento e manejo das regras legais sobre direitos e deveres do locador e locatário, possibilitar ao profissional, apurar as consequências jurídicas que permitirão o aconselhamento jurídico adequado às partes envolvidas, preventivo de problemas futuros, assecuratórios e que viabilizem boas escolhas na perfectibilização do vínculo contratual.



1 CONTEXTUALIZAÇÃO

O fenômeno do contrato de locação é debate imprescindível no cenário jurídico atual, e possui indiscutivelmente caráter multidisciplinar, haja vista a necessidade do conhecimento das regras correlatas ao tema por profissionais de diversas ordens de conhecimento, a exemplo da gestão imobiliária em geral.

Neste sentido, o primeiro capítulo do presente material didático, estruturou-se inicialmente para centralizar e situar o tema no grande universo das questões locatícias, trazendo uma investigação, ainda que breve, acerca da conceituação e classificação do contrato de locação. Tendo em conta tratar-se da obrigação de restituição de bem infungível e de caracterizar-se pela distribuição de obrigações para ambas as partes contratuais, o que descortina o chamado *sinalagma* contratual, ponto de relevância para a discussão dos direitos e deveres tão ressaltados pela Lei do Inquilinato.

A partir de então, adentra-se nas várias espécies de locações existentes no regramento jurídico, e as legislações pertinentes em termos de aplicabilidade a cada uma dessas modalidades (locação de coisas móveis e imóveis, rurais e urbanas) para, em seguida, focalizar o estudo na locação de imóvel urbano e a Lei do Inquilinato – Lei nº 8.245/91. Neste tocante, situam-se as espécies de locações de imóveis urbanos contempladas especificamente por essa legislação – a locação para fins unicamente residenciais, de temporada, não residenciais, sendo que a lei objeto deste estudo restringe-se a estas especificidades, conforme será abordado posteriormente.

Em um segundo momento, na apresentação classificatória do contrato de locação como sendo tipicamente bilateral/sinalagmático, aparece o elenco pormenorizado de deveres/obrigações entre os atores contratuais, e, portanto, correlatos direitos (pois a cada dever corresponde um direito), apontados pela Lei do Inquilinato, tanto para locador como para locatário, as considerações relativas a tão rica temática de ordem legislativa, doutrinária e jurisprudencial, sempre que o tema exigir análise mais complexa, dado ao grau de polêmica existentes em algumas questões na prática forense.

Desta forma, o Capítulo 1 abre a discussão da temática de maneira preparatória para que o terreno seja fertilizado para as discussões vindouras, permitindo o aprofundamento e sedimentação da temática a partir do estudo dos pontos estrategicamente eleitos para os Capítulos 2 e 3.

2 CONTRATO DE LOCAÇÃO, A APLICABILIDADE DA LEI DO INQUILINATO – LEI Nº 8.245/91 – E AS ESPÉCIES DE LOCAÇÃO

O Capítulo 1, elege a apresentação do panorama do contrato de locação em geral, e as várias legislações, que regulam o tema, presentes no ordenamento jurídico e aplicáveis a cada uma das espécies de locação, para em seguida, tratar do tema específico da locação de imóvel urbano e a incidência da Lei do Inquilinato, Lei 8.245/91, bem como as obrigações entre locador e locatário, segundo momento de atenção do estudo do presente capítulo.

2.1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO: CONCEITUAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

Como abertura do tema proposto, torna-se profícuo partir para uma conceituação doutrinária do contrato de locação de coisas, como sendo “O negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador), se obriga a ceder a outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração” (GAGLIANO; FILHO, 2013 p. 192).

A partir da referida conceituação da doutrina clássica, algumas considerações iniciais se fazem pertinentes: quando se trata do tema da locação na atualidade, delimita-se o assunto tão somente à locação de coisas, pois o Código Civil Brasileiro vigente, Lei 10.406/2002, substituiu a expressão “locação de serviços”, existente no Código Civil anterior de 1916 (art. 1216 e seguintes), para “prestação de serviços” (art. 594 e seguintes), pois tratava-se de uma expressão extremamente defasada, que remetia à época da locação de serviços de atividade humana, vinculada à servidão, à escravidão, ao sistema feudal. A mudança emergia, mas vale lembrar que a legislação codificada, datava de 1916.

A locação poderá ser por tempo determinado ou não, inclusive comportando contrato formal (escrito) ou não formal (verbal), solene (escritura pública) ou não solene (escrito particular), pois, nos moldes do art. 107 do Código Civil Brasileiro (CCB), a lei não exige maiores formas ou solenidades para o ato, seguindo como regra geral nesta especificidade contratual, a forma livre. Ainda de acordo com o conceito, a coisa ou objeto entregue a título de locação, sempre será um bem infungível, ou seja, insubstituível, pois aquele bem que foi locado é exatamente

o mesmo bem que deverá ser restituído, e nenhum outro em seu lugar, remontando sempre à clássica classificação dos bens em fungíveis (substituível por outro de mesmas características e quantidade – art. 85 do CCB) e infungíveis (insubstituíveis).

A remuneração sempre será característica da locação, por se tratar de contrato oneroso e comportar preço a ser pago pelo locatário, pois este constitui o locativo ou aluguel e demais acessórios da locação que correm por sua conta, e que será objeto de estudo na análise do elenco dos seus deveres. A característica da onerosidade é o que diferencia a locação do contrato de comodato (art. 579 e seguintes do Código Civil Brasileiro), que envolve cessão por determinado tempo (ou prazo indeterminado) de **bem infungível, de forma gratuita**, com obrigação de restituição posterior deste mesmo bem. Já a modalidade de empréstimo, ao lado do mútuo (art. 586 e seguintes, do Código Civil Brasileiro), que seria o empréstimo de **coisa fungível, podendo este sim, ser gratuito ou oneroso**. O comodato será sempre gratuito e a **locação, será sempre onerosa, pois o aluguel/locativo é o elemento essencial desta espécie contratual, e diz respeito a bem infungível, como o comodato, conforme dito.**

O estudo dos contratos se divide em parte geral e parte em espécie, sendo a parte das inúmeras modalidades classificatórias, um dos pontos importantes do estudo, como geral. Onde há uma temática ampla, que analisa o fenômeno contratual a partir de inúmeros aspectos, por exemplo: quanto à formação, ao número de partes envolvidas, aos efeitos obrigacionais, à forma, à regulamentação legal, à elaboração das cláusulas, dentre outras. Embora o tema da classificação dos contratos, que é extremamente amplo e específico, não seja objeto de análise, uma classificação em especial importa ao estudo em comento em matéria locatícia: a dos efeitos obrigacionais, inclusive para servir de base ao trato posterior do tema dos deveres e direitos dos contratantes, locador e locatário. Ressalte-se que, em matéria classificatória, a doutrina trabalha de forma diversificada e bastante autoral, existindo autores que se referem a classes específicas de contratos situados em era pós-moderna como os “relacionais” e “eletrônicos”, que embora não sejam objeto direto de análise do estudo proposto, são situados para fins de busca para pesquisa (FARIAS; ROSELVALD, 2015).

Quanto aos efeitos obrigacionais, os contratos classificam-se em unilaterais ou bilaterais/ sinalagmáticos, sendo os primeiros entendidos como aqueles pactos que deslocam as obrigações para um dos contratantes apenas, tendo o outro especificamente direitos, e os segundos seriam aqueles

A característica da onerosidade é o que diferencia a locação do contrato de comodato (art. 579 e seguintes do Código Civil Brasileiro), que envolve cessão por determinado tempo (ou prazo indeterminado) de bem infungível, de forma gratuita, com obrigação de restituição posterior deste mesmo bem. Já a modalidade de empréstimo, ao lado do mútuo (art. 586 e seguintes, do Código Civil Brasileiro), que seria o empréstimo de coisa fungível, podendo este sim, ser gratuito ou oneroso. O comodato será sempre gratuito e a locação, será sempre onerosa, pois o aluguel/locativo é o elemento essencial desta espécie contratual, e diz respeito a bem infungível, como o comodato, conforme dito.

que distribuem obrigações e direitos para ambos os contratantes, tendo em si, a ideia de reciprocidade, de proporcionalidade, noções que emanam da própria etimologia da palavra *sinalagma*.

Os contratos unilaterais direcionam obrigações para apenas um dos contratantes, enquanto o outro possui apenas vantagens. São unilaterais contratações por exceção, a exemplo da doação pura (o doador tem a obrigação de transferir a propriedade ou vantagens para o donatário, que em tese não possui nenhum dever, salvo se se tratar de doação com encargo, nos moldes do art. 553 do CCB) e o mandato (contrato por meio do qual o mandante/outorgante repassa poderes por meio de procuração para que o mandatário/outorgado/procurador o represente, em juízo e/ou fora dele, em defesa de seus interesses (se gratuito, só o mandatário tem deveres, o mandante não)).

Os contratos chamados sinalagmáticos constituem a maioria das pactuações cotidianas, pois o número de contratos e de pactos celebrados é esmagadoramente de natureza onerosa, e sempre distribuem para ambas as partes deveres/ obrigações de um lado, e direitos de outro, por exemplo: a compra e venda (de um lado gera obrigação de pagar o preço e de outro a obrigação de transferir a propriedade do bem), o transporte oneroso (de um lado obrigação de transladar a pessoa ou coisa, de outro de pagamento do valor da passagem), a empreitada (de um lado a execução de uma obra, de outro o pagamento do serviço), dentre inúmeras outras espécies contratuais caracterizadas pelo *sinalagma* contratual e dentre as quais o contrato de locação está incluso, conforme se verá, pelos inúmeros deveres elencados aos contratantes na Lei nº 8.245/91.

2.2 ESPÉCIES DE LOCAÇÃO E A APLICABILIDADE DA LEI DO INQUILINATO – LEI Nº 8.245/91

Mister descortinar, no universo da matéria locatícia, as espécies de locações existentes no ordenamento jurídico e as legislações gerais/codificadas e especiais correlatas aplicáveis a cada caso, sendo objeto específico do presente estudo, a locação de imóvel urbano e seus desdobramentos e modalidades, regidas pela lei especial do inquilinato, Lei nº 8.245/91.

Neste sentido é que se torna imperioso compreender que em termos de aplicabilidade da Lei do Inquilinato, há a necessidade de previamente entender o conceito de locação de “imóvel urbano”, e concomitantemente, as hipóteses de exclusão de incidência da Lei nº 8.245/91, tanto por não ser o caso de adequação

no referido conceito, como por ser hipótese de afastamento de aplicabilidade de tal legislação, por determinação expressa do seu art. 1º.

A locação pode ser de coisas móveis ou imóveis e de serviços, conforme visto. Na segunda modalidade, situa-se o terreno da prestação de serviços, sendo que a expressão “locação de serviços”, por razões já pontuadas, foi suprimida do CCB de 1916, e o regramento tratado de forma ampliada na CLT (Consolidação das Leis Trabalhistas), sempre que se tratar de relação de trabalho. Quando for o caso de relação contratual de prestação de serviços meramente civil, o regramento será o do CCB de 2002, que tem então, aplicação subsidiária, na diretiva dos arts. 593 ao 609.

Quando se tratar de locação de coisas móveis, a matéria será igualmente regida pelo Código Civil Brasileiro (2002), a partir das disposições legais dos arts. 565 ao 578, sendo aplicáveis tais dispositivos, exemplificativamente para as locações de: um vestido que se aluga para uma festa de gala, um automóvel que se aluga para um período de férias na praia, utensílios como taças, pratos, toalhas de mesa e capas para cadeira, bem como objetos de decoração para uma festa de casamento.

Nos casos de locação de imóveis, necessariamente deve se perquirir acerca da natureza da destinação do imóvel, e não exatamente de sua localização, se urbana ou rural. Se o imóvel locado deverá servir para destinação rural, a exemplo da exploração agrícola/agrária, ingressa no conceito de imóvel rural, e será portanto, regido, tal contrato locatício, pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504/64 (são também chamados de arrendamentos rurais), tendo sofrido impacto e alteração de importantes normas, a exemplo da Lei nº 11.443/07. Entretanto, se a destinação do imóvel objeto de locação, que se localiza no campo, ou em área rural, se dará para fins residenciais/de moradia, por exemplo, o conceito é de imóvel urbano, sendo tal contrato, regido pela Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245/91.

Não é demais fazer alusão, no panorama que se traça, aos chamados arrendamentos mercantis, o *leasing*, uma espécie contratual, que mescla um contrato de compra e venda com locação, conforme a opção do arrendatário seja, ao final, a de pagamento do valor residual do bem, comprando-o, ou o de devolução, aproximando-se o contrato do de locação. Vale, no entanto, frisar que não se trata de figura típica de locação, e é essa espécie contratual, regida por lei própria, a legislação especial do arrendamento mercantil, ou *leasing*, Lei nº 6.099/74, sendo inclusive referida expressamente como hipótese de afastamento de aplicabilidade da Lei nº 8.245/91 no art. 1º, parágrafo único, alínea b.

A própria Lei do Inquilinato, em sua abertura, traz as hipóteses legais de exclusão de aplicabilidade da lei, preconizando:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
 3. de espaços destinados à publicidade;
 4. em *apart-hotéis*, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades (BRASIL, 1991).

Neste ínterim, há que se salientar, que os atos negociais de locação envolvendo os imóveis de titularidade da administração pública, direta ou indireta, indicada no art. 1º, parágrafo único, a, 1, da Lei nº 8.245/1991, não são, conforme a doutrina, exatamente contratos de locação, mas de permissão de uso, pois regidos pelo Direito Administrativo, que se guia por princípios próprios e específicos, a exemplo da Supremacia do Interesse Público, em relações jurídicas de subordinação/hierarquia (no Direito Privado, em regra, o princípio de base é o da igualdade e das relações jurídicas de coordenação dos sujeitos), além da inalienabilidade e a regra geral da insucetibilidade para usucapião dos bens públicos, dentre outras diretivas axiológicas diversas do Direito Privado (MEIRELLES, 2018).

É no tom de esclarecimento sobre a incidência das regras de Direito Público, mais especificamente na seara do Direito Administrativo, que a doutrina explica essas situações, envolvendo as pessoas jurídicas de personalidade de direito público, ao apontar que as mesmas podem figurar como locatárias, quando utilizam prédios de particulares para exercerem suas atividades, a exemplo da locação de um imóvel para funcionamento de uma delegacia ou um centro de saúde, mas não podem ceder seus imóveis para locação, apenas em regime de permissão de uso, e essas questões jurídicas serão regidas obrigatoriamente pelo direito administrativo, salvo se venha a se tratar de bem de pessoa jurídica de personalidade de direito privado (SANTOS, 2002).

A matéria, no entanto, não é de fácil equação, pois não se pode esquecer que a temática locatícia é típico conteúdo de Direito Privado, e a própria jurisprudência, em alguns momentos, reconhece a possibilidade da aplicação da Lei do Inquilinato, ilustrando o entendimento do Tribunal Regional Federal da 4ª região, transcrito a seguir:

EMENTA: Locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia (BRASIL, 1998).

Em outros momentos traz com clareza meridiana a definição da aplicabilidade das regras de direito administrativo com prevalência, em julgamento do próprio Superior Tribunal de Justiça:

Administrativo. Empresa Pública e Empresa Privada. Locação de Imóvel. C.F., arts. 37 e 173, § 1º. Lei 8.666/93 (arts. 1º e 54). Decreto-Lei 200/67. 1. A empresa pública, de finalidade e características próprias, cujos bens são considerados públicos, sujeita-se aos princípios da Administração Pública, que são aplicáveis para as suas atividades fins, bem distanciado do Direito Privado. A rigor, a sua função administrativa consiste no dever do Estado, com regime jurídico-administrativo, com regras próprias e prevalecentemente de Direito Público. Os contratos que celebra têm por pressuposto lógico o exercício de função pública. Soma-se que a empresa pública está inserida no capítulo apropriado à Administração Pública (art. 37, C.F.). 2. A remuneração pelo uso de bem público não configura aluguel e o disciplinamento do ajuste, firmado entre a empresa pública e a particular, não se submetem às normas ditadas à locação comum, e sim do Direito Público. Forçando, caso admitida a locação, mesmo assim, não escaparia dos preceitos de Direito Público (arts. 1º e 54, Lei 8.666/93). 3. Recurso provido (BRASIL, 2000b).

A doutrina autorizada no assunto classifica o contrato de locação envolvendo os entes públicos como “semipúblico” (MEIRELLES, 2018), pois em tese na Lei nº 8.245/91 aplica-se também as locações envolvendo os entes governamentais. Haverá, conforme referido, a necessidade de analisar a personalidade jurídica de sua natureza e sua aplicação para além de conceitos e categorias do Direito Privado, pois a locação é matéria deste terreno e também as normas e princípios de Direito Público/Administrativo, notadamente como a lei de licitações, Lei nº 8.666/93, na fase preliminar do contrato com a realização de licitação (ou, no caso de dispensa, preencher todos os requisitos exigidos), a Lei de Responsabilidade Fiscal — LC nº 101/00, que traz exigências quanto à dotação orçamentária e a Lei de Improbidade Administrativa, Lei nº 8.429/92, que impõe punições aos agentes públicos que agem de modo ímprobo no trato da coisa pública.

A segunda hipótese de afastamento da aplicabilidade da Lei do Inquilinato diz respeito às locações das vagas autônomas de garagem — art. 1º, parágrafo único, a, 2, da Lei nº 8.245/91. A legislação é explícita em referir que só escapa à regulamentação e à aplicação da lei o contrato de locação de vaga de garagem que for celebrada separadamente ao imóvel, ou seja, uma vaga ou um box em um

estacionamento, que neste caso, continua regulamentado pelos artigos da locação do Código Civil. Exemplo: se for discussão sobre vícios: art. 441 e seguintes, além do art. 421 e seguintes; se for sobre o direito de denunciar o contrato aplica-se a importante regra art. 473, analisada com profundidade no ponto correlato às hipóteses de denúncia vazia e cheia na Lei do Inquilinato. Então, se o imóvel foi locado com o box, é evidente que se aplica à Lei do Inquilinato, porque dessa forma é mero acessório e o acessório segue o principal, conforme art. 233, CCB (2002).

A lei faz a referência literal aos espaços de publicidade — art. 1º, parágrafo único, alínea a, 3, da Lei nº 8.245/91 — estipulando que, também nestes casos, afasta-se a aplicabilidade da Lei 8.245/91, aplicando-se, *in casu*, o Código Civil, e para não deixar de ponderar, em situações nas quais reste atingido o consumidor, ainda que por equiparação, também o Código de Defesa do Consumidor, já que a publicidade abusiva e enganosa é regulada naquele diploma, trazendo sanções civis, penais e administrativas.

Na sociedade de consumo inflexível e superinformacionista, agigantam-se as formas de viabilização de sedução por meio da publicidade, pela mídia, outdoors de altíssimo nível de tecnologia luminosa, em paredes, muros, árvores, espaço aéreo, elevadores, ônibus etc., e os espaços de locação fazem parte do *modus operandi* para que os espaços publicitários aconteçam, e cresçam vertiginosamente.

O Código Civil Brasileiro é a lei comum e principal a reger esses contratos, que são atípicos e inominados, pois não possuem um regramento específico. O principal efeito da não aplicabilidade da Lei do Inquilinato nestes casos, é que o locador do espaço de publicidade que desejar por exemplo, retomar seu espaço por falta de pagamento por parte do inquilino, não poderá se valer das ações locatícias, como o despejo, e sim de uma ação possessória (como uma reintegração de posse) pois não é aplicável, neste caso, a Lei do Inquilinato.

Finalmente (uma vez antecipado o comentário da exclusão do campo de aplicabilidade da lei do arrendamento mercantil/leasing, última hipótese referida na alínea c do art. 1º), a Lei do Inquilinato referente à locação de *apart hotéis* e equiparados, apontados também pela jurisprudência como *flat services*, diferenciando-os da locação pura e efetivamente tratam-se de figuras diversas. Próprio e valoroso é o conceito da doutrina (VENOSA, 2015), para explicar a classificação ou categorização dos contratos em atípicos, como é o caso dos *apart hotéis*, aqueles que não são regulados nem nominados legalmente, que não receberam um tratamento sistemático da lei em dispositivos organizados, mas para além disso, caracterizam-se como um “mosaico contratual”, por misturarem-se em mais de um tipo de contrato, por isso não são puros.



Por exemplo: O apart-hotel cobra pela hospedagem então mistura vários tipos contratuais a saber: locação, prestação de serviços (dispõe de camareira), fornecimento, (serviço de internet), depósito (cofre). É um mosaico, característica dos contratos contemporâneos. Como definir em um único regramento, fechado, a complexidade contratual existente nestes novos modelos?

Fato é, que mais uma vez, em se afastando a aplicabilidade da Lei do Inquilinato, resta na prática aplicar a lei geral codificada — o CCB — devendo assim, o contratante, sempre estar atento quanto ao remédio jurídico adequado a ser utilizado, pois, novamente, não caberá ação locatícia para retomada do bem e sim possessória, que é a medida jurídica eleita pela lei geral, o Código Civil e não a eleita pela Lei Especial nº 8.245/91 — o despejo — pois esta não se aplica.

Vale ainda frisar que, quando se tratar de atipicidade contratual, incidentes — tanto no exemplo do contrato de garagem quanto nos espaços de publicidade — nos apart-hotéis e equiparados, devem os contratantes atentar pela maior segurança contratual, por meio da realização de contratos completos, adequados e seguros, elaborando cláusulas que busquem a previsão de todas as situações jurídicas possíveis e sem contradições, visando a prevenção de problemas futuros por meio de assessoria jurídica qualificada no aconselhamento e fase prévia (à elaboração do contrato) no sentido de buscar elidir consequências futuras.

O contrato típico e nominado conta com regramento legal, que geralmente define a solução jurídica, caso haja silêncio das partes ou controvérsia entre as cláusulas. Quando não o fizer, caberá ao juiz — valendo-se das regras de interpretação e da melhor técnica jurídica, sobretudo aplicando os princípios contratuais — dizer a quem cabe o Direito. Todavia, a insegurança jurídica é sempre maior nos contratos atípicos, deixando nas mãos do julgador maior responsabilidade no *decisum*. Quando as negociações são mal entabuladas ou as questões relevantes deixam de ser tratadas expressamente, pois em relação a esses contratos não há regramento legal específico, devendo, então, a atenção quanto à previsibilidade e à técnica na elaboração das cláusulas ser redobrada.

A Lei do Inquilinato, é então aplicável aos imóveis urbanos por destinação, e traz em si três espécies de locações: a locação residencial (para fins de moradia) regulada nos arts. 46 e 47; a locação comercial ou não residencial, arts. 51 ao 57, destinada para fins de exploração de comércio urbano; e a locação por temporada,

destinada a contratos de curta duração, regulamentada nos arts. 48 ao 50, sendo uma das variações da locação residencial (SLAIBIFILHO; SÁ, 2010).



Até o momento, trabalhamos as espécies gerais de locação e as hipóteses de exclusão da aplicabilidade da Lei do Inquilinato dessas espécies gerais, que possuem legislações próprias e por exclusão de aplicabilidade do art. 1º da própria Lei 8.245/91. Assim, para fixação do conteúdo, retoma-se que não há aplicação da Lei do Inquilinato:

- No caso de locação de bens móveis – aplica o CCB – arts. 565 a 578.
- No caso de locação de imóvel rural – aplica o Estatuto da terra – Lei nº 4504/64.
- No caso de arrendamento mercantil/Leasing – aplica a Lei 6099/74.
- No caso de locação de bens públicos – aplicam Leis de Direito Público/Administrativo.
- Nas hipóteses de exclusão da aplicabilidade da Lei do Inquilinato – Lei 8.245/91, conforme Art.1º.

3 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E O ART. 22 DA LEI Nº 8.245/1991

É dever do inquilino, entre tantos outros, pagar os aluguéis, cabendo uma série de deveres igualmente ao locador (mais uma vez, gize-se a presença do *sinagma* contratual). A lei estabelece um rol de obrigações a ambos, e claro, direitos. Iniciamos pela análise dos deveres do locador, no art. 22, que se mantém sem alterações, uma vez que a lei passou por algumas reformas em 2009, e sempre que os dispositivos tiverem sido objeto de alguma modificação, que será frisada com a devida vênua correlata.

O art. 22 da Lei nº 8.245/91, trata então, do elenco dos deveres do locador, e dispõe:

Art. 22. 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;
III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.
(BRASIL,1991)

A análise dos deveres do locador, no presente ponto, é de crucial importância, bem como no ponto que segue, das obrigações que cabem ao locatário, para que se possa visualizar, de forma complementar, os direitos que cabem a cada um e que também são definidos pela lei.

3.1 OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR O IMÓVEL AO LOCATÁRIO EM CONDIÇÕES DE SERVIR AO USO A QUE SE DESTINA E A GARANTIA DO USO PACÍFICO DO IMÓVEL LOCADO

O inciso I garante ao locatário o direito de receber o bem após a contratação, e se o locador restar recalcitrante em lhe ceder o uso e gozo do bem injustificadamente, poderá, então, o inquilino exigir a execução da obrigação, valendo-se das ações judiciais para a entrega de coisa, da resolução do contrato por inadimplemento, inclusive exigindo perdas e danos ou até mesmo imissão na posse.

A doutrina e jurisprudência apontam ainda para o fato de que os consectários para o uso e gozo da coisa locada acompanham a pretensão do locatário, como por exemplo, as instalações de luz e água, pois a coisa deve ser entregue ao

inquilino em estado a servir ao uso a que se destina (SLAIBI FILHO, 2010), conforme julgado que se colaciona:

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS AÇÃO DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, AUSÊNCIA DE 'HABITE-SE' QUE IMPEDIU O FUNCIONAMENTO DO RESTAURANTE DA RÉ. RESPONSABILIDADE DO LOCADOR (art. 22, I DA LEI 8.245 /91) LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS, BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL — RESSARCIMENTO DEVIDO ANTE A RESILIÇÃO PREMATURA DO CONTRATO — DANO MORAL INOCORRÊNCIA — SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Apelação parcialmente provida e recurso adesivo improvido. (BRASIL, 2015).

Os contratos podem ser divididos conforme o objetivo que buscam: translativos de domínio, que são os que visam transferir propriedade (compra e venda, doação, troca ou permuta), os de garantia como fiança ou aval, os que constituem prestações de serviços e/ou obrigações de fazer (empreitada, transporte, seguro, mandato etc.) e de restituir, que podem ser, depósitos, comodato, mútuo e locação.

A locação, como contrato que envolve obrigação de restituir, não objetiva transferência de propriedade, apenas transmite ao locatário a posse direta do imóvel, permanecendo com o locador a posse indireta, e obviamente a titularidade/propriedade do bem. Dessa forma, o art. 22,II, da Lei nº 8.245/1991, insere como dever do locador, “garantir o uso pacífico do imóvel locado”, tanto em relação aos riscos da evicção - toda vez que não tenha excluído expressamente essa responsabilidade (art. 447 do CCB) -quanto garantindo ao inquilino o direito, em virtude dessa posse direta, de se utilizar das ações possessórias para se assegurar contra terceiros. Neste sentido vale a referência ao art. 23, IV da Lei nº 8.245/1991, que institui ao inquilino o dever de comunicar ao locador tais atos, bem como a denúncia a lide, por força do art. 70 do Código de Processo Civil.

3.2 OBRIGAÇÃO À MANUTENÇÃO DA FORMA E DESTINO DO IMÓVEL E A PROTEÇÃO AO LOCATÁRIO CONTRA OS VÍCIOS PREEXISTENTES QUE POSSAM RECAIR SOBRE O IMÓVEL

O art. 22, inciso III, da Lei nº 8.245/1991, refere-se à situação na qual o imóvel locado “deve ser mantido em relação à forma e ao destino”, tendo o inquilino o direito ao uso ao gozo da coisa restringidos ou impedidos por única responsabilidade do locador, sem que exista culpa de sua parte, pois não contribuiu de forma alguma para este evento, a exemplo da responsabilidade do locador pelas ruínas de um prédio por omissão na falta de reparos, ou a responsabilidade pelos vícios ou defeitos sobre o bem que o tornam impróprio ao uso a que deveria se destinar, sendo estes problemas que o inquinam anteriores à celebração do contrato.

Quando reconhecida a incidência de tal norma legal, o efeito é o abatimento do valor do locativo ou até mesmo a inexigibilidade de sua cobrança (dependerá da extensão do comprometimento quanto ao uso do bem, o que muitas vezes requer prova pericial), a resolução do contrato e até mesmo indenização pelos danos materiais e/ou imateriais. Logicamente, essa é uma obrigação bilateral, que cabe a ambos. Vale lembrar que se o locatário contribuir ou agir com culpa exclusiva, a responsabilidade do locador não incidirá e sua demanda com fulcro do art. 22, III, da Lei nº 8.245/1991, será inexistente, como demonstra o julgado a seguir, envolvendo a situação legal em pauta:

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE TÍTULO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E PEDIDO LIMINAR AÇÃO PROPOSTA CONTRA O ESPÓLIO — LOCADOR E CONTRA O ADMINISTRADOR DO IMÓVEL, ILEGITIMIDADE PASSIVA DO LOCADOR — RECONHECIMENTO — RECONVENÇÃO LEGITIMIDADE DO ADMINISTRADOR RECONHECIDA — RESSARCIMENTO DE GASTOS COM PINTURA E REPOSIÇÃO DE CONTROLES REMOTOS DE PORTÃO ELETRÔNICO OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO (ART. 22, III, DA LEI 8.245/91) SENTENÇA MANTIDA. Recurso improvido. (BRASIL, 2014).

A próxima incidência legal de dever do locador elencado pela Lei nº 8.245/91, diz respeito à garantia e proteção aos locatários pelos vícios preexistentes ao imóvel à celebração do contrato de locação, que comprometam o bom uso e

funcionamento do bem. Por estes, responde o locador, que tinha ciência de sua existência e os ocultou.

Saliente-se que o Código Civil é aplicado juntamente com a Lei nº 8.245/91, pois além de ser a lei geral codificada, lá se encontra o amplo regramento da matéria dos vícios redibitórios, conceito e prazos para reclamar e as chamadas “ações edilícias”, utilizadas para discutir essas questões — estimatória ou *quantum minoris*, a que busca abatimento do valor e continuidade do contrato, e a redibitória, a que visa a rescisão do contrato com eventuais perdas e danos — arts. 441 e seguintes CCB.

Fundamental que se informe também, que o posicionamento firmado na doutrina e jurisprudência se dá no sentido da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC) em matéria locatícia (entre locador e locatário) que, gize-se, em matéria de vícios, tem um regramento bem mais benéfico para quem alega este problema (pois o consumidor, enquanto sujeito de direito vulnerável seria o locatário) que o CCB, mas, seja como for, não clamará aplicação do CDC, e sim do CCB. Os fundamentos seriam os de que basicamente não se trata de relação de consumo, especialmente pela ausência da figura do fornecedor com habitualidade (locador — salvo em situações excepcionais, nas quais se tratasse de um locador proprietário de prédios, investidor, que vivesse dos locativos), e mesmo quando essa categorização estivesse presente, haveria o problema de existir uma lei mais especial que o CDC, a Lei do Inquilinato.

Ocorre que, a inaplicabilidade do CDC se dá entre locador e locatário na locação de imóvel urbano por existir lei especial (Lei nº 8.245/91), que se sobrepõe à geral. No entanto, entre locatário e outros fornecedores, na teia contratual que envolve a relação locatícia, poderá incidir o CDC como no caso da relação locatário - seguradora, exemplo: situações envolvendo seguro fiança, pois nestes casos não haverá dúvidas da categorização de relação de consumo (consumidor/fornecedor, nos moldes dos arts. 2º e 3º, CDC) e da incidência do CDC (VENOSA,2015), mas, nesta situação, se trata do contrato de seguro. De qualquer sorte, a temática do seguro fiança será tratada no próximo capítulo.



A matéria sobre a inaplicabilidade do CDC nos contratos de locação encontra-se amplamente debatida no STJ – Superior Tribunal de Justiça, existindo farto material na Jurisprudência de Teses, para estudo mais aprofundado, em sede jurisprudencial, nos acórdãos:

- REsp 1535727/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 10/05/2016, DJE 20/06/2016.

- AgRg no AREsp 508335/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 23/06/2015, DJE 03/08/2015.

- AgRg no AREsp 361005/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Julgado em 10/09/2013, DJE 17/09/2013.

- AgRg no AREsp 041062/GO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, Julgado em 07/05/2013, DJE 13/05/2013.

- AgRg no AREsp 272955/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, Julgado em 12/03/2013, DJE 25/03/2013.

- AgRg no AREsp 111983/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 21/08/2012, DJE 28/08/2012.

Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jt/toc.jsp?livre=@docn=000005201#TEMA1>>. Acesso: 8 nov. 2018.

3.3 A OBRIGAÇÃO DE DESCRIÇÃO DA COISA E DISCRIMINAÇÃO DAS VERBAS

A **Lei nº 8.245/91**, traz no art. 22, inciso V, a obrigação do locador em fornecer a “descrição minuciosa da coisa”, e no VI a “discriminação das verbas que são pagas pelo inquilino”. São obrigações que decorrem do dever de informar, sendo que a primeira serve para garantir que o estado do imóvel e que suas características (especialmente os danos) possam ser devidamente conhecidas de forma prévia pelo locatário.

Alguns doutrinadores referem que a norma é supletiva (não cogente/imperativa), existindo o dever quando o inquilino solicitar. No entanto, vale lembrar que, em se tratando de contrato de adesão, no qual as cláusulas são previamente e unilateralmente elaboradas por um contratante apenas, e geralmente o são, a proteção sempre ocorrerá em favor do aderente, que é o locatário, por força dos arts. 423 e 434 do CCB, e com proteção ainda mais ampliada pelos arts. 47 e 54 do CDC, quando for o caso de sua aplicabilidade.



Normas supletivas são aquelas que comportam disposição em sentido contrário, por determinação das partes, por exemplo: “a situação se definirá de tal forma [...], salvo disposição das partes em outro sentido, ou conforme as circunstâncias do caso”, ou seja, permitem uma maior liberdade na disposição de cláusulas contratuais. As normas cogentes ou imperativas definem as situações daquele modo e não permitem que seja definido de outra maneira, exemplo: não podem as partes definirem que um contrato será por escrito particular (não solene), quando a lei exige que tem que ser por escritura pública, da forma solene, a exemplo do art. 108, do CCB.

Se todas as verbas não forem referidas na quitação, como: período e referência do aluguel, eventual reajuste, condomínio, Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), seguro fiança, desconto de benfeitoria etc., pode o locatário RETER o pagamento, utilizando inclusive a ação consignatória de aluguéis, enquanto não lhe seja fornecido este documento, conforme lhe autoriza o art. 319, do CCB “O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada” (BRASIL, 2002).

A informação abrange também a discriminação de absolutamente todas as verbas, principais e acessórias que estão sendo pagas pelo inquilino, sendo o recibo (prova do pagamento), o instrumento da quitação, e que tem seus requisitos no art. 320 no CCB, podendo eventualmente ser relativizados pelo juiz, para dar validade ao pagamento na ausência de um ou alguns destes requisitos, utilizando a regra do parágrafo único do mesmo dispositivo - valorização das condutas, reflexo do princípio da boa-fé objetiva, tão presente na codificação civil de 2002. Essa quitação deve, pela Lei do Inquilinato, especificar tudo o que foi pago pelo locatário, e este dever do locador é norma cogente, sendo vedada a indicação genérica das verbas por expressa disposição legal do inciso em comento (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010).

Se todas as verbas não forem referidas na quitação, como: período e referência do aluguel, eventual reajuste, condomínio, Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), seguro fiança, desconto de benfeitoria etc., pode o locatário RETER o pagamento, utilizando inclusive a ação consignatória de aluguéis, enquanto não lhe seja fornecido este documento, conforme lhe autoriza o art. 319, do CCB “O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada” (BRASIL, 2002).

3.4 OBRIGAÇÃO AO PAGAMENTO DE TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA, IMPOSTOS E SEGUROS DO ART. 22 INCISOS VII E VIII DA LEI Nº 8.245/1991

Tema polêmico diz respeito ao inciso VII do art. 22 da Lei do Inquilinato, que determina que cabe ao locador “pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador”.

Pela literalidade da norma, não haveria maiores dilemas, a julgar pelo fato de que o contrato entre administradora/imobiliária se dá com o locador (e em seu interesse) e não com o locatário, sendo plausível que aquele suporte os custos da contratação, até por inexistir relação contratual com a administradora e o inquilino.

A administradora atua então, ao realizar atos para locar o imóvel, como mandatária/representante convencional do locador, e não são poucas as despesas empreendidas para a locação do imóvel, ilustrativamente: divulgação da oferta da locação, aferição da idoneidade patrimonial do pretendente e do fiador, pagamento de tributos como o imposto predial, elaboração do contrato, vistorias e elaboração dos documentos correlatos, inspeção sobre regularidade de encargos pagos pelo inquilino, avaliação para fins de fixação de aluguéis e reajustes futuros.

Essas taxas são pagas pelo locador, pois atendem aos interesses deste, ficando, via de regra, em 10% mensais como taxa de comissão devida à administradora (percentual sobre o valor dos aluguéis e encargos), além da taxa de cadastro (diligências quanto à idoneidade do pretendente e fiador).

A polemicidade doutrinária e jurisprudencial repousam sobre o cabimento da cobrança da “taxa de contrato”, se poderia ou não ser imputada ao locatário. Os que entendem, possivelmente sustentam que a prestação de serviço da administradora beneficia ambos os contratantes, sendo viável direcionar a cobrança ao locatário (SOUZA, 2017), e os que sustentam sua inviabilidade e ilicitude, trazem a lume a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois a administradora seria fornecedora de serviços, nos moldes do art. 3º, e o locatário consumidor, conforme art. 2º, sendo o objeto da contratação um serviço prestado mediante remuneração, art. 3º, § 2º, estando categorizada a relação de consumo pelos sujeitos e objeto de consumo, exatamente nos termos legais do CDC (1990).

Em virtude da aplicabilidade dessa legislação, haveria nulidade absoluta da cobrança referida, pois trata-se de cláusula abusiva, na leitura do art. 51, VIII, da Lei nº 8.078/90 (VENOSA,2010. COSTA,1992).

Mais uma norma supletiva aparece no inciso VIII, a que determina a responsabilidade do locador pelo pagamento dos impostos, a exemplo do imposto predial, do IPTU, e do prêmio do seguro contra fogo, os quais comportam disposição em sentido contrário, ou seja, se o contrário dispuser o contrato, então tais cobranças cabem ao locatário, em tese não há ilegalidade que tais encargos sejam a ele destinados, pois não se trata de norma cogente. Atenção: mais uma vez deve-se questionar a validade da cláusula que atribui a responsabilidade ao locatário, se o contrato for de adesão, em virtude da regra do art. 424 do Código Civil Brasileiro. Claro que, neste caso, em se tratando de contrato no qual não houve intermediação com imobiliária (foi celebrado diretamente entre locador ou locatário), o ônus da prova de que as regras foram unilateralmente elaboradas pelo locador, sem possibilidade de discussão ou alteração pelo locatário, fica inteiramente a cargo do locatário.

A matéria é ainda mais polêmica: as despesas de natureza real derivam do direito de propriedade, como são os tributos e taxas, portanto, nada mais natural e adequado que sejam de responsabilidade do locador, uma vez que decorrem da titularidade do bem. Da mesma forma que os encargos oriundos de direitos obrigacionais (de natureza pessoal) recaem sobre quem está na posse do bem, como é o caso da água ou da luz. Ocorre que, embora na prática seja cediça a cobrança de IPTU imputada ao locatário em cláusulas contratuais, exatamente pela permissiva da norma do art. 22, VIII, 2ª parte, que permite às partes estipulação em sendo diverso, caracterizando a natureza não cogente/supletiva da norma, a adequação e até mesmo legalidade da norma é discutível, existindo até mesmo projetos de lei em trâmite visando alterar tal regramento, passando para responsabilidade do locador.

A celeuma decorre do fato de que a própria Lei do Inquilinato determina que tal obrigação é do locador, e embora se trate de norma supletiva, que permite disposição convencional em sentido diverso, a natureza da obrigação é real e se trata de imposto que decorre do direito de propriedade (IPTU - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana).

Ademais, o Código Tributário Nacional prevê, em seu art. 34, que a responsabilidade sobre o fisco municipal é do proprietário, se o inquilino não pagar, ou seja, diante do inadimplemento do inquilino, o proprietário poderá ser acionado para o pagamento. Ainda, esta legislação, em seu art. 123, permite uma interpretação contrária a cláusula contratual que determina que a responsabilidade de pagar o IPTU é do locatário, pois, a responsabilidade pelo pagamento de

tributos não pode ser oposta perante a Fazenda pública, tornando a cláusula ilegal e permanecendo a responsabilidade do proprietário, também na sinalização dos Tribunais, conforme vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ART. 34 DO CTN. EXISTÊNCIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. ALIENAÇÃO QUE, POR SI SÓ, NÃO AFASTA A RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. INOPONIBILIDADE DAS CONVENÇÕES PARTICULARES À FAZENDA PÚBLICA. ART. 123 DO CTN. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E NÃO PROVIDA. A existência de compromisso de compra e venda de bem imóvel não ilide a responsabilidade do proprietário constante da matrícula para responder pelos débitos tributários incidentes sobre o bem, nos termos do art. 34 e 123, ambos do Código Tributário Nacional. (BRASIL, 2011).

-
-
- 1 Com base na discussão apresentada sobre a responsabilidade sobre o pagamento do IPTU, se do locador ou locatário, e a legislação existente sobre o tema, desenvolva um raciocínio crítico, conceituando o imposto referido, e localizando tal obrigação na lei, como sendo de responsabilidade do locador ou do locatário (com base na lei 8.245/91 e no Código Tributário Nacional), e o que seria mais viável em termos de cobrança na sua compreensão, por todo o desenvolvimento apresentado e regulamentação legal existente.



3.5 OBRIGAÇÕES DE EXIBIR COMPROVANTES DE PARCELAS E PAGAR AS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO

A próxima obrigação do locador, descrita pela Lei 8.245/91, no rol do art. 22, IX, toca às parcelas que são exigidas do locatário, e que geram a este, direito à informação quanto à discriminação dos valores exatos e de que se tratam exatamente, bem como a fonte geradora de sua cobrança. Isso porque alguns

valores podem ser exigidos do inquilino, tanto por força de lei quanto por força de determinação contratual, como, por exemplo, impostos e taxas e despesas ordinárias de condomínio, podendo este exigir a exibição dos documentos discriminatórios destas cobranças, por solicitação ao locador.

Cabe ao locatário, caso sua solicitação não seja atendida pelo locador, notificá-lo para cumprimento da obrigação, nos moldes do art. 397, do Código Civil Brasileiro, até mesmo para fins de constituição em mora e preparação de ação judicial futura, exemplo, a ação de consignação em pagamento, pois se trata de uma das hipóteses de seu cabimento, conforme art. 335, que determina: “A consignação tem lugar: I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma.” Assim, não informar com detalhamento necessário sobre as cobranças imputadas ao locatário, nos moldes do que determina o art. 27, IX, significa que a forma devida da quitação não foi observada. Na consignatória, poderá utilizar como meio de prova, o procedimento da exibição de documentos, procedimento otimizado pelo Código Processual Civil de 2015, no art. 396 e seguintes.

A última hipótese referida pelo art. 22, inciso X, da Lei nº 8.245/91, como dever do locador é o pagamento das chamadas despesas extraordinárias, pois as ordinárias ficam a cargo do locatário, conforme se verá em momento próprio. Cabe, assim, definir o que se entende por despesas extraordinárias, e neste sentido, a lei facilita, pois traz em si o seu elenco, no parágrafo único do art. 22:

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva. (BRASIL, 1991)

Ressalte-se, que, se porventura, o locatário vir a pagar algum valor relativo a essas despesas, deverá ser reembolsado, com incidência de correção monetária desde a data do pagamento, sob pena de pagamento indevido e locupletamento indevido do locador (art. 876 e seguintes do CCB).

Se o contrato de locação contiver cláusula prevendo a responsabilidade do locatário por alguma despesa extraordinária, acarretará nulidade absoluta, pois a norma é cogente e não permite tal disposição. É a posição unânime da doutrina (SANTOS, 2002, VENOSA, 2015). *Elucidativas às lições de Scavone Junior e Bonatti Peres*, reafirmando o posicionamento pelas linhas da jurisprudência:

Consideramos que, neste caso, diferentemente do inciso VIII, o locador não pode transferir a responsabilidade pelo pagamento ao locatário. Em caso de previsão nesse sentido, a cláusula deve ser considerada nula. Esse foi o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial 215.148, cujo relator foi o Ministro Vicente Leal, com julgamento em 16.05.2000: “Daí por que a doutrina mais abalizada sobre o tema orienta-se, de forma unânime, no sentido de reconhecer que a regra contida no inciso X, do artigo 22, da Lei nº 8.245/91, no que tange à obrigação do locador pelo pagamento das despesas extraordinárias de condomínio, consubstancia norma de natureza eminentemente cogente, que limita o poder de livre disposição das partes contratantes, por impor uma responsabilidade cujo ônus não pode ser invertido por estipulação contratual”. A enumeração feita pela lei deve ser considerada de maneira exemplificativa, uma vez que não se poderia esperar que o legislador previsse todas as situações que se amoldassem ao conceito acima tratado. Por exemplo, já decidiu o extinto 2º TAC-SP: “Constituem despesas extraordinárias, relativas à habitabilidade do imóvel, as respeitantes a conserto, de valor elevado, de vazamento de água, cuja incumbência é do senhorio. Ap. 422.607 — 4ª Câmara. — Rel. Rodrigues da Silva — j. 02.05.1995” (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 111).

Fazem ainda alusão aos contratos de shopping center, que por se tratar de especificidade contratual a parte, nos termos legais do art. 54, § 1º, da Lei 8.245/1991, não impõe aos contratantes lojistas os custeios referidos nas alíneas “a”, “b” e “d” do art. em comento. As despesas extraordinárias elencadas nas alíneas “a” a “g” são mais custosas e que revertem em benefício do imóvel e ao locador, assim, nada mais justo que ele suporte os custos, mas vale lembrar que, em se tratando de despesas ordinárias, haverá a responsabilidade do locatário, e uma delimitação na abrangência do inciso X, que diz respeito ao fundo de reserva, quando este se referir à essa espécie de custeio (despesas extraordinárias).

O locador, é assim, responsável pelo pagamento da “constituição do fundo de reserva”, e/ou quando as despesas forem de grande monta, de valores significativos, o que muitas vezes é analisado no caso em concreto. O julgado a seguir, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, traz diretivas interessantes, pois, além de utilizar os critérios constituição (responsabilidade do locador), manutenção e/ou reposição (responsabilidade do locatário), ainda trabalha com a

ideia de que se fosse cobrança para mera reposição/manutenção seria eventual e não mensal, então o locatário arcou com o custo de “constituição” o que é obrigação do locador, devendo receber esse valor de volta (repetição do indébito), além deque, é obrigação expressa do locador, o pagamento do seguro.

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. RELAÇÃO DE LOCAÇÃO. VALORES PAGOS PELO INQUILINO A TÍTULO DE FUNDO DE RESERVA E DE SEGURO DO PRÉDIO QUE DEVERIAM TER SIDO SUPOSTADOS PELO LOCADOR. LEI DO INQUILINATO. DEVER DE RESSARCIMENTO. Alegou o autor, ora recorrido, que, na condição de locatário, pagou durante a relação contratual valores a título de fundo de reserva, chamadas extras, bem como seguro do prédio, no valor de R\$ 3.659,66. Em resposta, o demandado disse que os valores referentes ao fundo de reserva foram indevidamente descontados dos aluguéis pagos pelo inquilino, sustentando que o seguro do prédio é computado como despesa ordinária do condomínio. Pois bem. Segundo o art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/91, é dever de o locador pagar o prêmio do seguro complementar contra o fogo, notadamente porque o referido seguro não se caracteriza como despesa ordinária, ao contrário do sustentado pelo requerido. Já no art. 22, parágrafo único, letra g, prevê que cabe ao locador arcar com a constituição do fundo de reserva por se tratar de despesa extraordinária. Ocorre que, dos documentos trazidos pelo autor, vê-se que, ao longo da relação locatícia havida com a demandada, os valores atinentes à constituição do fundo de reserva foram mensalmente cobrados e pagos pelo locatário. Afirma-se que tais valores não se enquadram na previsão contida no art. 23, XII, letra i, da Lei do Inquilinato porque, sendo cobrados valores mensalmente a título de fundo de reserva, evidentemente não se destinavam à mera reposição do aludido fundo porque utilizado para manutenção e conservação de equipamentos de uso comum. Fosse mera reposição, as cobranças seriam eventuais e não mensais, por evidente. Assim, independentemente do que consta no documento de fl. 205, o fato é que o autor, na condição de inquilino, suportou despesas decorrentes do seguro do prédio, bem como para constituição do fundo de reserva que, por previsão legal, constituem ônus a ser suportado pela locadora, ora demandada. Daí porque não merece reforma a sentença que condenou a demandada ao pagamento do valor de R\$ 3.659,66 em favor do autor, julgando improcedente, por consequência, o contrapedido. SENTENÇA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO IMPROVIDO (BRASIL, 2012).

Quando o fundo de reserva for, no entanto, utilizado para cobrir despesas de pequena monta, para simples manutenção e uso de áreas comuns do condomínio, serão despesas ordinárias, podendo a responsabilidade recair para o locatário, assunto que será tratado no ponto dos deveres do locatário, art. 23 da Lei nº 8.245/91.

4 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Em contrapartida aos deveres estipulados por lei ao locador, o locatário, atendendo à reciprocidade típica do *sinagma* contratual da locação, possui um rol de deveres elencados no art. 23 da Lei nº 8.245/91, examinados a seguir:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I – 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;

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;

IV – 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;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 2º;

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI – pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio (BRASIL, 1991).

Da mesma forma que importa a análise do art. 22, o rol trabalhado no art. 23, é relativo aos deveres do locatário e permitirá um olhar inicial abrangente, sobre o que cabe a este em termos obrigacionais, para, em contrapartida, visualizar também os seus direitos perante o locador. Lembrando sempre, que lei não se esgota, em matéria da bilateralidade, em relação ao que um pode esperar ou exigir do outro, no rol dos arts. 22 ou 23, mas perpassa toda a Lei do Inquilinato, seguindo os Capítulos 2 e 3, no exame de tais direitos e deveres de forma global.

4.1 OBRIGAÇÃO DE PAGAR OS LOCATIVOS E ACESSÓRIOS E DE DAR A FINALIDADE DE USO AO IMÓVEL PREVISTA NO CONTRATO

O primeiro e principal dever do inquilino é o de pagar o valor principal dos locativos e seus acessórios, já que a locação sempre terá como característica a onerosidade, a contraprestação pelo pagamento e, em caso de inadimplemento, surge para o locador o direito de ingressar com a ação de despejo, típica ação locatícia, sempre que o inadimplemento seja substancial.

O inadimplemento substancial:

Constitui um inadimplemento tão próximo ao resultado, que, tendo-se em vista a conduta das partes, exclui-se o direito de resolução, permitindo-se tão somente o pedido de indenização e/ou inadimplemento, de vez que a primeira pretensão viria a ferir o princípio da boa-fé (objetiva) (COUTO; SILVA, 1980, p.56).

Portanto, se o inadimplemento é de valor irrisório, não seria substancial, não comportando a medida compulsória do despejo. Vale colacionar o conceito apresentado por Couto e Silva para o inadimplemento substancial:

Constitui um inadimplemento tão próximo ao resultado, que, tendo-se em vista a conduta das partes, exclui-se o direito de resolução, permitindo-se tão somente o pedido de indenização e/ou inadimplemento, de vez que a primeira pretensão viria a ferir o princípio da boa-fé (objetiva) (COUTO; SILVA, 1980, p.56).

Nesta trilha, considerando a conduta das partes e, especialmente, na questão em exame, o comportamento de boa-fé do locatário que se situa do campo do inadimplemento substancial, tendo em aberto apenas quantias irrisórias, se comparadas ao total, e o princípio da conservação do contrato, os nortes dos arts. 421 (função social) e 422 (boa-fé objetiva) do CCB, em leitura sistemática com a Lei 8.245/91, não se recomenda a rescisão do contrato via despejo, mas a cobrança dos valores em aberto, via ação ordinária de cobrança, execução ou indenização, permanecendo o vínculo contratual.



Ocorre o inadimplemento substancial quando o pagamento chega mais perto do seu cumprimento do que do seu descumprimento. Há substancialmente o cumprimento da obrigação, que embora não tenha sido cumprida na sua totalidade, foi cumprida significativamente, a exemplo de 80 %, 70 %. É um conceito mais aberto, a ser construído pela casuística e aplicado na jurisprudência, e tem por objetivo

também privilegiar o pagador de boa-fé, que foi adimplente pontual, tendo como exemplo o contratante de um financiamento pelo prazo de 30 anos, que durante 27 anos pagou pontualmente e depois por alguma razão deixou de cumprir com suas obrigações.

Os arts. 394 e seguintes do CCB estabelecem o tempo, lugar e forma do pagamento. O tempo ou termo é a data de vencimento prevista pelo contrato. Se o contrato restar silente, o art. 23, I da Lei nº 8.245/91, determina que a data de pagamento é o sexto dia útil do mês, e em não ocorrendo o pagamento, correm os efeitos da mora dos arts. 395 e 399 do CCB. O lugar do pagamento, quando não determinado pelo contrato, é o domicílio do devedor/locatário, sendo determinada a obrigação *quesível/quérable*, conforme art. 327. Pode, no entanto, o contrato, trazer previsão em outro sentido, determinando que se cumpra no domicílio do credor/locador, caso em que será *portável/portable*.

Obrigação *quérable/quesível* é a que deve ser cumprida no domicílio do devedor, ou seja, o credor vai até o devedor para que a obrigação seja cumprida. É a regra geral do direito obrigacional, se o contrato for silente, conforme art. 327, CCB. A obrigação *portável/portable* é a que deve ser cumprida no domicílio do credor, ou seja, o devedor deve ir até o credor cumprir a obrigação.



A diferença é que na obrigação *quesível*, se o credor/locador não for buscar o pagamento na data prevista, ele será constituído em mora, correndo os efeitos do art. 400 do CCB, restando o cabimento da via consignatória. Se for *portável*, o devedor/locatário é quem deve ir até o credor/locador, estando ele constituído em mora, e se não o fizer, caberá a ação de cobrança ou em última análise, despejo compulsório.

O inciso II do art. 23, da Lei do Inquilinato, trata da impossibilidade do desvio do uso do imóvel, uma vez que os fins definidos no contrato para a destinação da locação (se residencial, comercial ou para temporada), devem ser respeitados. A jurisprudência, entretanto, para fins de apuração da violação dos deveres do locatário neste tocante, relativiza algumas situações de desvio de uso (quando

não são significativas) e não alteram o uso da coisa substancialmente, não caracterizando, assim, nem abuso nem inadimplemento contratual.

Dessa forma, as situações devem ser analisadas conforme a casuística, para concluir se há ou não desvio na finalidade do uso. A doutrina, apoiando-se também na jurisprudência para respaldar esse entendimento, aponta que já se decidiu que:

[...] pequenos e eventuais serviços domiciliários realizados pelo locatário não caracterizam exercício permanente de profissão, suficientes a desvirtuar a finalidade da locação - 2º TACSP, Ap. c/ Rev. 217.021 – 2ª Câmara, Rel. Juiz Debatin Cardoso, 27/4/88 (SCAVONI JUNIOR; PERES, 2017, p. 118).

Assim, não haveria desvio de uso se: uma pessoa, para complementação de renda, utiliza sua cozinha para produzir congelados ou docinhos para vender para sua clientela, ou um advogado que atende clientes em uma peça de sua casa na qual montou um escritório. Mas haveria desvio de uso, se, a locação fosse de uma casa residencial e na garagem o locatário abrisse um restaurante.

4.2 OBRIGAÇÃO DE DEVOLVER O IMÓVEL NO ESTADO EM QUE RECEBEU E A QUESTÃO DAS BENFEITORIAS – ARTS. 35 E 36 DA LEI Nº 8.245/1991

Envolvendo a locação obrigação de restituir, é obrigação do locatário devolver o imóvel no estado em que recebeu, conforme a regra do art. 23, III. A vistoria é o documento base que atesta o estado em que foi entregue o imóvel ao locatário, e que embora, seja documento elaborado unilateralmente pelo locador ou a imobiliária/intermediadora, permite ao locatário a apresentação de impugnação a este. Ao final, resta, atestado documentalmente e de forma detalhada, a condição do imóvel pormenorizadamente, o que garante, a ambos, o direito e dever de receber e entregar nas mesmas condições.

Os desgastes naturais que recaem sobre o bem, não são de responsabilidade do locatário, pois incide a regra geral do direito obrigacional, *res perit domino* (a coisa perece para o dono), sempre que não houver culpa do locatário, significa que, só haverá obrigação de entregar o imóvel com pintura nova se assim o recebeu, caso contrário, a cláusula, neste sentido, será considerada leonina,

pois vencimento de pintura é “dano” que decorre do uso regular do imóvel, inclusive por incidência do art. 45 da Lei 8.245/91, que determina que “são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei [...]” (BRASIL, 1991).

Sobre as benfeitorias, a Lei do Inquilinato exige a autorização do locador para que o locatário possa realizá-las, e trata da matéria nos arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/91. São três as espécies de benfeitorias que podem ser realizadas sobre o bem:

- a) as necessárias, que se não forem realizadas acarretam a perda do bem (exemplo: troca de fiação elétrica urgente, por estar completamente comprometida, com risco de curto circuito);
- b) úteis, que trazem utilidade ao bem (exemplo: uma pia que se coloca do lado da churrasqueira), mas não são necessárias - pois o bem não se perderá se não forem feitas - nem fúteis;
- c) voluptuárias, que servem para deleite, luxo e mero prazer ou embelezamento (exemplo: torneira banhada a ouro, banheira de hidromassagem, piscina).

Três são os direitos que podem decorrer da realização das benfeitorias, para o benfeitor: direito a indenização (ser ressarcido, na locação pode ocorrer pela cobrança direta ao locador pelo que foi pago, ou desconto nos aluguéis), direito de retenção (não desocupar o bem até que seja indenizado pelos valores despendidos com as benfeitorias), e direito de levantar (levar consigo as benfeitorias realizadas).

Pela Lei nº 8.245/91, as necessárias não precisam de autorização do locador e podem ser realizadas pelo locatário, sendo garantido o direito de indenização e retenção. As úteis necessitam de autorização, e sendo autorizadas, permitem também indenização e retenção. As voluptuárias não permitem indenização nem retenção, apenas tem o locatário o direito de levantá-las, conforme art. 36, isso se não afetar a estrutura do imóvel, exemplo: uma pedra natural que dá sustentação a uma piscina não poderá ser retirada.

Vale a ressalva da *Súmula 335* do STJ, que admite a validade da cláusula de renúncia à indenização das *benfeitorias* e ao direito de retenção nos contratos de locação, ou seja, pode o locatário abrir mão do seu direito de ser indenizado e de exercer a retenção sobre o bem, se no contrato existir cláusula neste sentido. No entanto, tal regra deve ser aplicada com temperamento pelo julgador, valendo apenas para os contratos paritários e não para os de adesão, pois nestes, a cláusula que afasta tal direito por meio da renúncia, seria nula de pleno direito, por força da regra do art. 424 do CCB, que preconiza: “Nos contratos de adesão,

são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio” (BRASIL, 2002).

4.3 OBRIGAÇÃO DE COMUNICAR O LOCADOR SOBRE DANOS QUE DEVAM SER REPARADOS POR ELE E OCORRÊNCIA DE TURBAÇÃO DE TERCEIROS

Os incisos IV e V, do art. 23 da Lei nº 8.245/91, dizem respeito à comunicação dos danos que ocorrem ao imóvel e devam ser reparados pelo locador, bem como a ocorrência de turbações de terceiros e da obrigação do locatário de reparar diretamente estes danos.

Não há forma exigida para essa comunicação ao locador, podendo ser verbal, mas para fins probatórios, é conveniente que se realize de forma escrita, no intuito de dar oficialidade ao ato, sendo indicado o envio por AR (aviso de recebimento, por postagem pelos correios) da notificação extrajudicial, ou até mesmo por meios tecnológicos informais, lembrando que o CPC de 2015, reconhece a ata notarial como prova documental (conversas pelo WhatsApp, por exemplo, podem ser consignadas em atas notariais e utilizadas judicialmente como meio de prova, nos moldes do art. 384, CPC).

Comunicado o locador, dos danos que atingem o imóvel e que são de sua responsabilidade reparar, este deve tomar as providências, sob a pena de ser constituído em mora (art. 395) e acarretar até mesmo rescisão do contrato sem incidência da multa para o locatário (se na vigência do prazo determinado). Se for o caso de turbacão por terceiros, as ações possessórias têm como sujeito ativo (autor da ação) tanto o locador, por ter a posse indireta, como o locatário, que tem a posse direta. Importante vincular ao art. 23, IV, a norma do art. 26, que determina que:

Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los. Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato (BRASIL, 1991).

O dispositivo em questão, trata de situação na qual fica comprovada a urgência na reparação do imóvel, a exemplo da troca de fiação elétrica, ou de encanamento, sob pena de curto circuito com incêndio que atinja terceiros, ou, por exemplo, infiltração grave que leve a destruição do bem também com possibilidade de atingir direitos de terceiros (situações que envolvem a segurança). Neste caso, como o locatário passará por sérios transtornos, a lei prevê seu direito a abatimento do aluguel em razão da demora da obra se durar 10 dias, e o direito até mesmo a quebra contratual se alcançar 30 dias. É claro que se trata de uma situação de problema não conhecido pelo locador, pois se havia ciência prévia é tratado como vício (art. 441 e seguintes do CCB), surgindo para o locatário direito à rescisão do contrato por meio da ação edilícia redibitória (ação que visa a extinção do contrato pelo fato de ter locado um bem que apresenta vícios que o tornem impróprio ao uso a que se destina, a exemplo de uma infiltração gravíssima ou problemas de encanamento sem água potável).

4.4 OBRIGAÇÃO DE MANTER A FORMA DO IMÓVEL LOCADO E DO INQUILINO DE ENTREGAR OS DOCUMENTOS AO LOCADOR

O inciso VI do art. 23 Lei nº 8.245/91 traz a explícita obrigação do locatário de manter a forma do imóvel locado, sendo vedada a conduta deste em modificar substancialmente a forma do imóvel objeto da locação.

Deve-se, no entanto, em análise ao dispositivo, conforme orientação doutrinária e jurisprudencial, atentar para o fato que, para fins de ilação acerca da caracterização de infração a deveres contratuais desta natureza, a ponto de autorizar a rescisão do contrato e o despejo, é necessário avaliar se a alteração da forma do imóvel foi substancial e/ou sem autorização do locador.

Neste sentido, alterações não substanciais, mesmo sem autorização do locador, não comportariam ação de despejo por infração contratual do art. 23, VI, a exemplo da substituição de fechadura, botão e abertura de chaves, em casos nos quais, a conduta visou “mera substituição de peças com defeitos” (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 74).

No entanto, alterações substanciais sem autorização do locador podem sim, comportar ação de despejo, por configurar infração contratual grave, e, portanto, inadimplemento, incidindo concomitantemente nos dispositivos do art. 23, VI e

art. 9º, II da Lei nº 8.245/91. Exemplos de modificação na substância do imóvel seriam: trocar os azulejos de um banheiro por outros de design completamente diferente, realizar obra na cozinha transformando em cozinha americana. Não importa se a alteração será para melhora, pois impera a regra da infungibilidade.

“O inciso VI guarda a relação com a lógica construída na matéria de benfeitorias, que aqui também poderia ser utilizada, conforme tudo o que já foi tratado neste tocante” (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 72).

Quando não houver autorização do locador e a alteração não for considerada substancial, mas pelo princípio da conservação do contrato a contratação se mantiver, não ocorrendo o deslinde obrigacional, poderá o locador exigir o desfazimento com o retorno ao *status quo ante* (retomada do bem na condição anterior), ou, se não for possível, indenização pelos danos daí advindos e demais efeitos do inadimplemento.

No exame do art. 23, VII, se localiza a obrigação do inquilino, de “entregar documentos ao locador”, pois existem uma série de providências que devem ser tomadas a tempo, sob pena de sua responsabilização. É então, dever do inquilino, entregar ao locador, a tempo, toda a documentação que chegar a seu conhecimento, que diga respeito a direitos/deveres e que dependa de atos/providências do primeiro, para que ele possa realizá-las, sem restar prejudicado em direitos que eventualmente tenha.

São exemplos: documentos de cobrança ou avisos que eventualmente cheguem no local do imóvel, como assembleias de condomínio, não tendo o locatário procuração com direito de votação, sendo este direito do locador (ressalvadas situações nas quais é da responsabilidade do locador, como a troca do endereço quando loca o imóvel, até porque o locatário não tem a obrigação de receber suas contas pessoais, é claro).



Outros exemplos são elucidadores, como o de julgados referenciados pela doutrina:

Já se decidiu, por exemplo, que é infração de dever legal, ensejando a resolução do contrato e o consequente despejo o fato de os locatários não comunicarem à locadora a ocorrência de auto de inspeção lavrado pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, com expedição de intimações para realizarem reflorestamento de área, gerando outros autos de infrações e multas (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 73).

4.5 OBRIGAÇÃO DE PAGAR AS DESPESAS QUE DECORREM DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL INDICADAS NO ART. 23, VIII DA LEI Nº 8.245/91 E DE VISTORAR O IMÓVEL LOCADO

O inciso VIII, de forma literal, vem determinar que “as despesas do imóvel relativas a telefone, de consumo de força, luz e gás, água e esgoto são de obrigação do locatário.” (BRASIL, 1991). Assim, a constatação que todas as despesas que decorrem da fruição do imóvel, no momento em que o locatário usufruiu deste, é de seu dever sustentá-las, obviamente. Mas existem categorias jurídicas no Direito Civil, mais precisamente, no direito obrigacional e direitos reais, que nos permitem a compreensão mais técnica dessas responsabilidades. E é com este intuito, que neste momento, entende-se profícuo que se estabeleça a diferença entre as chamadas obrigações *propter rem* e as obrigações pessoais/obrigacionais.

Propter rem são aquelas obrigações que decorrem da coisa, que se “grudam” na coisa, e, portanto, direcionam a responsabilidade para quem estiver no imóvel. É o exemplo do IPTU e dos valores relativos ao condomínio. Tal raciocínio, inclusive, justifica a razão de tais dívidas comprometerem o próprio bem, que pode ser executado em virtude delas, não estando protegido pela lei da impenhorabilidade do bem de família, a Lei 8009/90, que traz essa situação como uma de suas exceções, em seu art.3º, IV. Assim, preconiza a doutrina que:

[...] as despesas comuns de condomínio, uma vez que são geradas pelas próprias unidades que o compõem, têm caráter *propter rem* e se atrelam ao imóvel. Perante o condomínio, responde o proprietário do imóvel, cabendo ação de regresso contra o locatário (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017 p. 126).

Pessoais/Obrigacionais, são as dívidas que recaem sobre a pessoa/patrimônio do obrigado e não sobre a coisa em si, assim, não seguem a coisa, seguem o sujeito, que será o obrigado a satisfazer a dívida, nos limites do seu patrimônio, mesmo que tenha desocupado o bem. É o exemplo da luz, água/gás (quando individuais e não do condomínio/prédio), do telefone, referenciadas pelo inciso em pauta.

Todas essas despesas recaem sobre o locatário, inclusive a do IPTU (quando convencionado), que tem natureza *propter rem* e que recebe críticas à parte, pelas

razões já pontuadas em momento oportuno anterior, mas o que muda em uma ou outra natureza obrigacional, se dívida *propter rem* ou pessoal/obrigacional, é que findo o contrato de locação e desocupado o imóvel, em tese, a obrigação *propter rem* passa a incidir sobre o novo ocupante do imóvel (pois na verdade incide sobre a coisa), e a pessoal/obrigacional, sobre o locatário, no período em que ele esteve no bem, sendo dele a responsabilidade de solicitar a suspensão dos serviços de fornecimento.



Para maior aprofundamento do tema das obrigações *propter rem* acesse: A controvertida obrigação *propter rem* de Gisele Leite. Disponível em: <<http://www.giseleleite.prosaeverso.net.br>>.

De acordo com o inciso IX do art. 23 é direito do locador, e de outra banda, dever do locatário, vistoriar o imóvel locado e suas condições durante o contrato de locação, como também lhe garante a lei o direito de alienar o bem, não sendo obstruído este direito por estar o imóvel locado, mas com as ressalvas devidas e correspondentes a correlatos direitos do locatário (objeto de análise em momento próprio).

Mister entretanto frisar, que se este direito é garantido ao locador, não se pode olvidar, que também a garantia à manutenção da posse mansa e pacífica, é direito que assiste ao inquilino de, não ser turbado em sua posse (art. 22, II, da Lei 8.245/91), bem como a conservação de seus direitos fundamentais/da personalidade à vida privada/privacidade e intimidade, tanto por determinação constitucional, no art. 5º, V e X, como no Código Civil, art. 21.

Neste sentido, é que se deve ponderar, entre o exercício regular do direito do locador (art. 188, I, CCB), quando exige a vistoria do imóvel já ocupado e os limites deste direito, pois, se extrapolá-los, sairá do terreno da licitude, incorrendo em abuso de direito, nos moldes da configuração do art. 187, do CCB, que dispõe: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”(BRASIL, 2002).

4.6 DEVER DE CUMPRIR A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, PAGAR O SEGURO FIANÇA E AS DESPESAS ORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO

O inciso X do art. 23 da Lei do Inquilinato, atenta para a obrigação do locatário de “cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos” (BRASIL, 1991), sendo de sua inteira responsabilidade o conhecimento prévio das regras da convenção de condomínio, não podendo depois, alegar que as desconhecia.

O descumprimento de tais deveres, passa pela esfera administrativa das consequências extrajudiciais, como advertências, notificações e aplicações de multa por desrespeito às regras (tudo depende do que está previsto na convenção), e até mesmo medidas judiciais posteriores, por condutas mais graves, como o desvio de uso do imóvel.

A matéria guarda relação íntima também com os direitos de vizinhança, previstos em regulamentação farta e detalhada no Código Civil Brasileiro (2002), presentes nos arts. 1277 a 1281, já as regras de condomínio edilício constam nos arts. 1331 a 1358 (estando, as regras sobre a convenção de condomínio, fixadas especialmente nos arts. 1333 e 1334, e no art. 1348 os atos de competência do síndico).

O art. 23, XI, da Lei nº 8.245/91, imputa ao locatário a responsabilidade pelo pagamento do prêmio seguro-fiança, mas, logicamente, se esta for a garantia escolhida pelas partes, como será abordado com profundidade no próximo capítulo, várias são as possibilidades de eleição de garantias locatícias, como, a possibilidade de o contrato ser desprovido de garantias, por exemplo: os contratos verbais, situação onde a obrigação inexistirá.

Finalmente, na mesma linha do já examinado art. 22, X, da Lei nº 8.245/91, que determina que o locador é o responsável pelo pagamento das despesas extraordinárias de condomínio, especificando, uma a uma, quais são estas despesas, o art. 23, XII, do mesmo diploma legal, define que o locatário assume a responsabilidade de pagar as chamadas despesas ordinárias de condomínio (atenta-se para o fato que o rol dos artigos não é fechado/taxativo, mas meramente exemplificativo, podendo, outras despesas, que não estão tratadas nos arts. 22,

X, e 23, XII, da Lei nº 8.245/91 serem também contempladas, e exemplo de cópias e correios), igualmente, elencando-as, conforme o rol a seguir:

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas (BRASIL, 1991).

Conforme já anunciado, as despesas condominiais são de natureza *propter rem*, portanto de responsabilidade do proprietário, que, no entanto, se vir obrigado a pagá-las devido ao locatário ter deixado alguma em aberto, posteriormente pode acioná-lo via ação regressiva.

As despesas ordinárias de condomínio “são as que dizem respeito à manutenção normal do edifício, à sua administração, à rotineira prestação de serviços aos que vivem ali”. (SANTOS, 2002, p. 198-199). A Lei nº 8.245/91, de forma didática, traz nas alíneas, os exemplos:

Na alínea a do inciso XII do § 1º do art. 23 da Lei nº 8.245/91, responsabiliza o locatário pelo pagamento dos encargos dos empregados do condomínio (incluindo, salários, contribuições previdenciárias e demais encargos trabalhistas), chamando a atenção para o fato de que tudo deve vir discriminado no extrato de pagamento, via de regra, o boleto do condomínio.

Ressalta-se, porém, que as indenizações são de responsabilidade do locador, conforme determina o art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, assim, eventuais condenações em ações judiciais trabalhistas ou previdenciárias recaem sob a responsabilidade do locador. O pagamento é sempre proporcional ao tempo de permanência do locatário no imóvel, assim, cabe sempre o pagamento destas verbas pelo tempo que esteve no imóvel, proporcionalmente.

Na alínea b do inciso XII, do § 1º, do art. 23 da Lei nº 8.245/91 é suficientemente clara e dispensa maiores dilemas, pois determina a obrigação pelo pagamento das despesas ordinárias pelo “consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum” (BRASIL, 1991), e na alínea c do inciso XII, do § 1º, do art. 23 da Lei nº 8.245/91, direciona a seu rogo o dever de pagamento pela “limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum” (BRASIL, 1991). Nesta segunda situação, entretanto, a lei poderia ter sido mais específica, haja vista a amplitude da determinação, pois não engloba tal obrigação, como sendo do locatário, a pintura externa do prédio, e para fins meramente estéticos, desgastada pelo longo tempo, e que costuma ser extremamente onerosa, cabendo esta ao locador, pois a leitura deve se coadunar com a regra do art. 22, parágrafo único, b, da Lei nº 8.245/91, que direciona ao locador, a responsabilidade pela despesa extraordinária das “pinturas das fachadas”. E neste sentido: “A pintura externa de prédio de apartamentos consubstancia despesa extraordinária de condomínio, pela qual o locador deve responder” (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p.208).

A alínea d do inciso XII, do § 1º, do art. 23 da Lei nº 8.245/91, é, também, bastante clara, dizendo respeito a despesa ordinária relativa a “manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum” (BRASIL, 1991), e deve ser lida em conjunto com o art. 22, X, c, da Lei nº 8.245/91, (obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício), pois, se for o caso de obra muito onerosa, pelo desgaste do tempo, passa a ser obrigação do locador, devendo existir temperamento na análise caso a caso, a migrar de situação do art. 23 para o 22.

Assim, o conceito de despesa extraordinária para ordinária, muitas vezes tem mobilidade, pois dependerá do caso concreto.

A alínea e, do inciso XII, do § 1º, do art. 23 da Lei nº 8.245/91, trata do dever do inquilino em suportar custos de “manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer” (BRASIL, 1991), afinal, ele, locatário, é quem usufrui destes espaços, mas gize-se, que a lei fala tão somente em “manutenção e conservação”, cabendo ao locador a “aquisição”, e a doutrina, elucida de forma cristalina e exemplificativa, a questão, arrematando:

Serão do locatário as despesas com a manutenção de bombas hidráulicas, aquecedores de piscina, pintura de quadra esportiva, manutenção de equipamentos de eventual sala de ginástica e sala de jogos. Por outro lado, será despesa do locador a aquisição desses equipamentos. De fato, eles interessam à estrutura integral do imóvel e, principalmente, aumentam o seu valor, seja valorizando, seja facilitando a venda ou a locação (Lei do Inquilinato, art. 22, parágrafo único) (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p.75).

A próxima incidência de despesa ordinária é relacionada à “manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas” (BRASIL, 1991, s. p.), contidas na alínea f do inciso XII, do § 1º, do art. 23 da Lei nº 8.245/91, mas somente as manutenções de peças de uso comum é de responsabilidade do locatário, ficando a cargo do locador as despesas com contratos de manutenção preventiva com essas empresas e substituição de peças caras, como cabines, por exemplo, ou troca de interfones gerais do prédio. Neste tom, e em conexão com a leitura do art. 22, X, parágrafo único, a e c, da Lei nº 8.245/91 o julgado colacionado:

EMENTA: LOCAÇÃO – ENCARGO – REFORMA DE ELEVADORES – RESPONSABILIDADE DO LOCADOR – EXEGESE DOS ARTS 22, X, PARÁGRAFO ÚNICO, A E C, E 23, XII § 1º, F, DA LEI 8.245/91. Extrai-se da mens legis (art. 22, X, parágrafo único, a e c, e 23, XII, § 1º da lei 8.245/91), que as despesas de condomínio, em relação a elevadores, a cargo do locatário, se restringem àquelas, derivadas do uso desse equipamento, dentre as quais não se inclui a despesa para a troca de seus cabos, que é despesa extraordinária, de obrigação do locador, por ter a mesma natureza de reforma deles, a qual é da responsabilidade do locador. 2º TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL DE SÃO PAULO APELAÇÃO CÍVEL nº 427.583 – 7ª Câmara. Relator Luiz Henrique. DATA DA PUBLICAÇÃO: 25.07.1995 (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 208).

O inquilino é igualmente responsável por custear, conforme alínea g, do inciso XII, do § 1º, do art. 23, da Lei nº 8.245/91, pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum, e a polêmica residirá na abstração da lei, pois “pequenos reparos” seriam exatamente o quê? A doutrina sugere algumas soluções, na prática, para definir se a responsabilidade será do locatário, portanto, caracterizada a despesa como ordinária, ou do locador, caracterizando como extraordinária, a saber:

[...] pensamos em critério, levando em consideração o valor do reparo. Desse modo, já que a lei não definiu o critério de grande e pequeno valor, fica a nossa sugestão para o rateio dessas despesas nos seguintes termos: se, após o rateio, a despesa não ultrapassar metade do valor da despesa ordinária de condomínio do mês em que ocorrer, será de pequeno

valor. Portanto, se o conserto superar a metade do valor da despesa ordinária do mês em que ocorrer, será do locador, caso contrário, será do inquilino. Observe-se que, no caso de cobrança parcelada, deve ser levado em conta o valor total da despesa rateada, não a parcela mensal. Por outro lado, mister se faz considerar a circunstância do reparo destinar-se à reposição das condições de habitabilidade do edifício, vez que, nesse caso, independentemente do valor, o rateio correspondente será considerado despesa extraordinária (Lei 8.245/1991, art. 22, X, parágrafo único, “c”). O mesmo critério acima pode ser adotado para as despesas na unidade autônoma (SCAVONE JUNIOR; PERES, 2017, p. 130).

A regra da alínea h, do inciso XII, do § 1º, do art. 23, da Lei nº 8.245/91, e os parágrafos que seguem, é extremamente importante na prática, para que, o inquilino, não tome por surpresa, cobranças que acabam por ser de sua responsabilidade, em virtude de tal determinação legal. A lei prevê que o locatário é responsável por assumir as dívidas relativas aos “rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação” (BRASIL, 1991), ainda, nos parágrafos que seguem estipula:

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas (BRASIL, 1991).

Assim, salvo a hipótese, de tais valores dizerem respeito ao período no qual ele ainda não estava na posse do imóvel, ou seja, período anterior ao contrato, a cobrança será direcionada a ele, locatário.

O problema é que, muitas vezes, quando o inquilino não tem procuração para participar das assembleias de condomínio, quem participa das discussões, com poder de voto inclusive, é o proprietário, então é sempre importante que o locatário procure se manter atualizado das pautas tratadas, por meio do conhecimento do detalhamento dos assuntos tratados via atas de assembleia sobre, por exemplo, atualização das dívidas condominiais, saldos devedores, sobre os quais incidem juros e outros efeitos onerosos de inadimplemento, para que não seja surpreendido depois, a respeito de cobrança de dívidas, valores principais e acessórios.

Como última despesa ordinária (lembrando do rol meramente exemplificativo, que comporta outras possibilidades de cobranças, como ocorre no art. 22e no 23, XII, §1º, i, estabelece: “reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado ou a complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores,

salvo se referentes ao período anterior ao início da locação” (BRASIL, 1991).

É claro que essa obrigação como sendo do locatário, diz respeito ao fundo de reserva no que toca as despesas ordinárias de condomínio, pois a “constituição do fundo de reserva” é de responsabilidade do locador, conforme o já comentado art. 22, X, parágrafo único, g, da Lei nº 8.245/1991.

A situação em comento diz respeito à utilização de valores do fundo para custear manutenção de despesas ordinárias, por exemplo, pintura da quadra de futebol, a área de lazer do prédio, ou uma pequena pintura interna do hall de entrada, na vigência do contrato de locação, que será cobrado do locatário.

Importante lembrar a regra do Código Civil, no art. 1.350, *que determina que a administração do condomínio:*

Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno (BRASIL, 2002).

O CCB, novamente, aparece de forma complementar ao raciocínio, em matéria de condomínio edilício, notadamente em relação ao tema da aprovação orçamentária e prestação de contas por parte do síndico, inafastável do tema em comento.

ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

A Lei do Inquilinato, desde seu nascedouro, vem sendo objeto de intensos debates jurídicos, e é um instrumento posto à disposição do profissional que almeja especializar-se na área do Direito, ou da gestão imobiliária em geral.

No entanto, conforme se objetivou demonstrar neste estudo incipiente do Capítulo 1, ao iniciar os estudos sobre a vasta e técnica matéria locatícios, observa-se que o fenômeno da locação, vai muito além do estudo da Lei nº 8.245/91, que é, ao fim e ao cabo, o foco e objeto específico de nossa investigação.

Assim, iniciar-se no estudo da matéria locatícia, requer, primeiramente, a tarefa de situar o tema, conceitual e legislativamente, para que se compreenda a esfera de aplicabilidade e inaplicabilidade das multilegislações existentes no ordenamento jurídico, a cada espécie de locação. Tal entendimento é absolutamente essencial, pois determinará a melhor técnica a ser empregada e

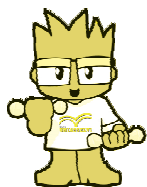
seguida pelo profissional, e os artefatos jurídicos que terá a sua disposição, para melhor atender os interesses de seus assistidos, ou prestar a mais adequada consultoria. Não há, portanto, como adentrar neste terreno, sem realizar o diagnóstico prévio.

A partir de então, e de posse de algumas categorias de base da teoria geral dos contratos, como a matéria da classificação do fenômeno contratual, especialmente no que toca aos efeitos obrigacionais para as partes contratantes, locador e locatário, o estudo mergulhou no universo da bilateralidade das obrigações e direitos entre os contratantes, e neste tocante a Lei nº 8.245/91, foi bastante didática e muito apegada aos detalhes, nos arts. 22 e 23.

No entanto, como toda criatura, a Lei nº 8.245/91 carrega em si, as imperfeições do seu criador. Em alguns momentos peca pela inexatidão, mas, por outro lado, haveria de ser a lei tão exata? Ou a abstração ou alguma abertura legislativa, permitem a construção a partir das contribuições da doutrina e da jurisprudência. E a adaptação dos casos concretos? Afinal é tendência no Direito Civil Contemporâneo, legislar por cláusulas gerais e conceitos abertos e indeterminados. De qualquer sorte, em pouquíssimos momentos isso ocorre, salvo pela disposição de uma ou outra palavra. Fato é, que poucas contradições existem na Lei do Inquilinato (em matéria de elenco de deveres do locador e locatário) e sim sentido de complementação entre as previsões legislativas dos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91, que devem, o tempo todo, se conectar em leitura conjunta.

E mais do que isso, em típica aplicação da teoria do diálogo entre as fontes normativas, outras legislações se comunicam para enriquecer a leitura do fenômeno jurídico da locação, a exemplo do Código de Defesa do Consumidor e as celeumas acerca de sua (in)aplicabilidade, mas especialmente, à aplicação sempre presente e concomitante das regras da lei codificada geral, o Código Civil Brasileiro.

É iluminando esta trilha do dialogar das fontes, e do Direito enquanto um sistema, que é, sempre, importante relembrar, ao contemplar toda essa gama de deveres e direitos, que o Código Civil, diploma de Direito Privado, é legislação utilizada conjuntamente com a Lei do Inquilinato em muitos momentos, pois as regras da parte geral, condominiais (e dos direitos reais em geral), do direito obrigacional, especificamente da matéria contratual, e da responsabilidade civil, completam o entendimento sobre o tema, e, que, trabalhadas ao longo do estudo do Capítulo 1, trouxeram sinalizações viscerais e salutares, a se conectarem completamente aos dispositivos da Lei nº 8.245/91, propiciando uma visão ampla e rica do fenômeno jurídico.



- 1 Analisar o julgado e conectar a matéria estudada, incluindo, nas lacunas do julgado, quais os dispositivos da Lei do Inquilinato se enquadram para respaldar a decisão em questão. Comentar ainda, se se trata de despesa ordinária ou extraordinária a que está incluída na discussão posta, conceituando as duas categorias, e indicando qual ou quais alíneas se refere(m) ao caso em questão. Explique ainda, pelo seu entendimento a razão pela qual a administradora SELF IMÓVEIS não foi condenada.

Ementa:

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CÍVEL RECURSO nº: 0004210-45.2017.8.19.0212 VOTO Trata-se de ação proposta por CLAUDIA CHRISTINA DE ABREU VASCONCELOS e EFRAIM DAVIES VASCONCELOS em face de SELF IMÓVEIS LTDA e LEONARDO MENIS RIST, alegando a parte autora, em síntese, que firmou junto ao segundo réu “LEONARDO MENIS RIST” contrato de locação de imóvel e que fora ajustado o valor de R\$1.400,00 a título de aluguel. Informa que durante a locação ocorrida no período de junho de 2014 até junho de 2015 foi cobrado pelo condomínio o valor mensal de R\$80,00 à título de taxa extra para realização de pintura externa e melhorias no condomínio. Salienta que o pagamento da referida taxa é de obrigação do locador, conforme dispõe o art. _____. Diante disso, requer a condenação dos réus a restituir aos autores o valor de R\$960,00, relativo ao pagamento da taxa extra do condomínio. Contestação oferecida pelo réu “SELF IMÓVEIS LTDA” às fls. 38/51 e pelo réu “LEONARDO MENIS RIST” às fls. 82/93. Projeto de Sentença às fls. 128/129, homologado pela Dra. Renata Guimarães Rezende Rodrigues. Recurso Inominado interposto pela parte autora às fls. 144/147. Afirma a recorrente que restou devidamente comprovada a cobrança de taxa extra com fins de melhorias no condomínio, razão pela qual requer a procedência do pedido. Deferida a gratuidade de justiça à fl. 168. Contrarrazões apresentada pela ré “LEONARDO MENIS RIST” às fls. 173/180 e pela ré “SELF IMÓVEIS LTDA” às fls. 182/187. É o breve e dispensável relatório. Decido. Busca a parte a parte autora a devolução das quantias cobradas e pagas a título de taxa extra de condomínio, quando vigente contrato de locação firmado com o segundo réu “LEONARDO MENIS RIST”. Na hipótese, assiste razão a parte autora. _____. Na hipótese, restou devidamente comprovado nos autos o

pagamento da referida taxa pelos locatários, ora autores, razão pela qual faz jus a parte autora à devolução das quantias comprovadamente pagas a este título. Cumpre esclarecer que tal condenação deve ser suportada somente pelo segundo réu “LEONARDO MENIS RIST”, eis que o pagamento é de responsabilidade apenas do locador, devendo a demanda ser julgada improcedente com relação ao primeiro réu “SELF IMÓVEIS LTDA”. Diante do exposto, conheço do recurso e VOTO para dar-lhe parcial provimento, a fim de JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO e condenar o segundo réu “LEONARDO MENIS RIST” à devolução do valor pago a título de TAXA CONDOMINIAL, no montante de R\$960,00 (novecentos e sessenta reais). Mantida a improcedência dos pedidos com relação ao primeiro réu “SELF IMÓVEIS LTDA”. Sem ônus sucumbenciais, por se tratar de recurso com êxito. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS JUÍZA RELATORA. TJRJ. Recurso nominado 00042104520178190212 RIO DE JANEIRO OCEANICA REG NITEROI JUI ESP CIV. Órgão Julgador: CAPITAL 1a. TURMA RECURSAL DOS JUI ESP CIVEIS. Publicação: 21/03/2018. Julgamento: 19 de Março de 2018. Relator: MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Apelação nº 0001010-04.2009.8.26.0022**. TJ-SP, 2 fev. 2015.

Disponível em: <<https://bit.ly/2OzFFPd>>. Acesso: 8 nov. 2018.

_____. **Apelação nº 0013737-62.2010.8.26.0344**. TJ-SP, 20 set. 2014.

Disponível em: <<https://bit.ly/2OvePYx>>. Acesso: 8 nov. 2018.

_____. **Recurso cível nº 71003406279**. TJ-RS, 19 set. 2012. Disponível em

<<https://bit.ly/2DKARV1>>. Acesso em: 10 set. 2018.

_____. **Apelação cível nº 7694995**. TJ-PR, 19 nov. 2011. Disponível em:

<<https://bit.ly/2QwyYZG>>. Acesso em: 9 nov. 2018.

_____. **Lei nº 11.443**, de 5 de janeiro de 2007. Dá nova redação aos arts. 95 e 96 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra. Brasília, 2007. Disponível em: <<https://bit.ly/2RysyQ8>>. Acesso em: 3 dez. 2018.

_____. **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 3 dez. 2018.

_____. **Lei complementar nº 101**, de 4 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Brasília, 2000a. Disponível em: <<https://bit.ly/2rUJrdR>>. Acesso em: 3 dez. 2018.

_____. **Recurso especial nº 206044**. STJ-ES, 2 maio 2000b. Disponível em: <<https://bit.ly/2Bbcnms>>. Acesso: 8 nov. 2018.

_____. **Recurso cível nº 95.04.61885-5**. TRF-RS, 24 set. 1998. Disponível em <<https://bit.ly/2sYrnQ7>>. Acesso em: 10 set. 2018.

_____. **Lei nº 8.666**, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Brasília, 1993. Disponível em: <<https://bit.ly/2NdkWEI>>. Acesso em: 3 de dez. 2018.

_____. **Lei nº 8.429**, de 2 de junho de 1992. Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências. Brasília, 1992. Disponível em: <<https://bit.ly/2CfB1U9>>. Acesso em: 3 dez. 2018.

_____. **Lei nº 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991. Disponível em: <<https://bit.ly/2Ngs8j6>>. Acesso em: 3 dez. 2018.

_____. **Lei nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, 1990. Disponível em: <<https://bit.ly/Oomk4L>>. Acesso em: 4 dez. 2018.

_____. **Lei nº 6.099**, de 12 de setembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Brasília, 1974. Disponível em: <<https://bit.ly/2MKb9CW>>. Acesso em: 3 dez. 2018.

_____. **Lei nº 5.172**, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966. Disponível em: <<https://bit.ly/2okAl2a>>. Acesso em: 4 dez. 2018.

_____. **Lei nº 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. D.O.U. de 11/01/2002, p. 1. Brasília, 1964. Disponível em: <<https://bit.ly/2zy81F1>>. Acesso em: 3 dez. 2018.

COSTA, C. O. **Locação de imóvel urbano**. São Paulo: Saraiva, 1992.

COUTO E SILVA, C. O princípio da boa-fé no direito brasileiro e português. In: CAETANO, M. et al. **Estudos de direito civil brasileiro e português**. São Paulo: RT, 1980.

FARIAS, C. C.; ROSEVALD, N. **Curso de direito civil: contratos**. v.4. São Paulo: Atlas, 2015.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Novo curso de direito civil: contratos em espécie**. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2016.

MEIRELLES, H. L. **Direito administrativo brasileiro**. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

SANTOS, G. **Locação e despejo**. Rio de Janeiro: RT, 2002.

SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCAVONE JUNIOR, L. A.; PERES, T. B. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2S1Np34>>. Acesso: 8 nov. 2018.

SILVA, C. V. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2007.

SLAIBI FILHO, N.; SÁ, R. N. **Comentários da lei do inquilinato**. Rio de Janeiro: Forense: 2010.

SOUZA, S. C. **A lei do inquilinato comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, S. S. **Lei do inquilinato comentada**. São Paulo: Atlas. 2015.





CAPÍTULO 2

DAS ESPÉCIES DE LOCAÇÃO NA LEI 8.245/91 ÀS FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO E OS DIREITOS DOS CONTRATANTES

A partir da perspectiva do saber-fazer, são apresentados os seguintes objetivos de aprendizagem:

Saber:

Conhecer as espécies de locação reguladas pela lei do inquilinato e o regramento legal correspondente: locação residencial, por temporada e não residencial.

Conhecer as figuras jurídicas relativas às formas de extinção dos contratos e aplicáveis à Lei 8.245/91, em matéria de locação, especialmente a denúncia vazia e cheia e seu regramento legal.

Entender quais são os direitos dos sujeitos contratuais regulamentados pela lei do inquilinato no que toca ao direito de denunciar a contratação, sublocar alienar o imóvel e exercer a preferência na compra do bem.

Estudar as garantias locatícias da fiança, seguro fiança, caução e cessão fiduciária de quotas de investimento enquanto assecuratórias dos direitos de crédito do locador.

Fazer:

Distinguir as espécies de locação e identificar quais são as hipóteses de denúncia vazia e cheia por parte do locador e do locatário em cada uma das espécies contratuais, no intuito de definir direitos e deveres dos contratantes neste tocante.

Dominar a linguagem técnica legal, o conhecimento doutrinário e jurisprudencial das temáticas da sublocação, alienação do imóvel locado, e direito de preferência de compra do bem, a fim de identificar os sujeitos envolvidos, os direitos e deveres postos em jogo, e as medidas administrativas e jurídicas cabíveis para protegê-los.

Trabalhar tecnicamente com as figuras jurídicas das garantias locatícias, no intuito de prestar a melhor consultoria aos envolvidos sobre a melhor escolha no sentido de assegurar direitos nas contratações.



1 CONTEXTUALIZAÇÃO

A matéria tratada no Capítulo 2 dá continuidade aos estudos iniciados nas temáticas do Capítulo 1, que buscou situar o contrato de locação na aplicabilidade da lei do inquilinato, sua abrangência e foco nas locações de imóveis urbanos e hipóteses de afastamento de incidência da Lei nº 8.245/91. Ainda como temas de preparação ao grande universo dos direitos e deveres entre os contratantes (locador e locatário) e sujeitos envolvidos na teia contratual da locação, perpassou-se a investigação das obrigações do locador e do locatário, tratadas pela lei do inquilinato nos arts. 22 e 23.

No entanto, o tema que decorre deste significativo sinalagma contratual, desta expressiva gama bilateral de deveres e direitos mútuos, conforme já foi mencionado, não se encontra concentrado em um único ponto da legislação (no item obrigações do locador ou locatário, examinado no Capítulo 1), mas se distribui em toda a legislação.

Por essa razão, o Capítulo 2 privilegia um recorte de assuntos que se correlacionam e passeiam por esses direitos e deveres, e que possuem este fio condutor, além de ter um guia estrutural comum: apresentar as espécies de locação da lei do inquilinato – locação residencial, por temporada e não residencial, e a partir delas, analisar as hipóteses de extinção do contrato de locação – rescisão, resolução, mas em especial a figura da denúncia vazia e cheia, enquanto direitos conferidos ao locatário, locador e a estranhos à relação contratual, mas que por alguma razão se encontram a esta ligados, e quais são os limites e possibilidades do exercício destes direitos.

É nesta trilha percorrida, que temas como a sublocação, a alienação do imóvel locado e o direito de preferência na compra são eleitos, no intuito de contemplar figuras específicas da lei 8.245/91, que trazem direitos específicos tanto aos contratantes, como a terceiros ligados ao contrato de locação. A análise da presença de requisitos técnicos exigidos por lei, permitirá ao estudante habilitar-se para a melhor consultoria na atuação extrajudicial contratual e judicial, para preparar as medidas que serão trabalhadas no Capítulo 3 – Ações locatícias.

Finalmente, como o fio condutor do Capítulo 2 focaliza-se nos direitos e deveres dos contratantes, não poderia deixar de apresentar e analisar tecnicamente as garantias locatícias, enquanto figuras jurídicas assecuratórias dos direitos de crédito, bem como as principais peculiaridades e polêmicas envolvendo tais institutos jurídicos.

2 AS ESPÉCIES DE LOCAÇÃO NA LEI DO INQUILINATO E AS HIPÓTESES E OS DIREITOS DOS CONTRATANTES À EXTINÇÃO DO CONTRATO

Das espécies previstas pela Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), que regula a matéria locatícia, encontra-se aquelas destinadas aos fins de residência, as locações para fins transitórios, chamadas de locação por temporada, e as locações para fins não residenciais.

A divisão e estruturação da lei nestas espécies se dão para especialmente localizar as hipóteses de denúncia do contrato, em cada uma delas, tanto para delimitar direitos de retomada do imóvel por parte do locador, como os direitos de devolução por parte do locatário, definindo quais são os requisitos exigidos para que legalmente se possa extinguir o vínculo contratual por meio da denúncia ou hipóteses de rescisão ou resolução do contrato, bem como o exame do cabimento (ou não) das ações locatícias.



Lista de siglas:

- CF/88 – Constituição Federal de 1988.
- CCB – Código Civil.
- CDC – Código de Defesa do Consumidor.
- CPC – Código de Processo Civil.
- CPB – Código Penal.
- CTN – Código Tributário Nacional.
- STJ – Superior Tribunal de Justiça.
- STF – Supremo Tribunal Federal.

2.1 A LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS RESIDENCIAIS

Uma das espécies mais corriqueiras de locação previstas na lei do inquilinato, e eleita nos contratos celebrados, é a locação para fins destinados à residência,

seja esta, localizada no campo ou na cidade, já que, como visto no Capítulo 1, o conceito de imóvel urbano, atrela-se à vocação/destinação do bem, e não propriamente, a localização deste.

2.1.1 AS FIGURAS CORRELATAS À EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E AOS DIREITOS DE DENÚNCIA DO ART. 46

A lei traz efeitos diferenciados às contratações, conforme se trate de avenças verbais ou escritas, e no segundo caso, ainda distingue os direitos dos contratantes, conforme o prazo estipulado para a duração do contrato.

Essas dissonâncias possuem relação com uma maior ou menor segurança jurídica conferida pelo legislador às partes contratantes, pois em que pese a legislação determine, tanto o Código Civil no art. 107 (BRASIL, 2002) como a Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), que o contrato de locação possa ser celebrado de maneira não formal (verbal) e não solene (se por escrito, pode ser até por escrito particular, não dependendo da forma pública – escritura pública, também podendo ser realizado por prazo determinado ou indeterminado), trará maior garantia aos contratantes, se for realizado por escrito e por prazo superior a 30 (trinta) meses, como se verá.

O art.107 do CCB traz a regra da forma livre dos contratos, quando estipula que: “a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir” (BRASIL, 2002). Assim, apesar dessa liberdade reservada à autonomia privada dos contratantes, quanto à forma livre do contrato, vale repisar, que na prática, se o contrato for escrito melhor, e quanto mais determinação houver nas cláusulas, mais segurança haverá para os contratantes. Berardocco (2017) lembra que “da mesma forma, o contrato de locação pode ser escrito ou verbal, sendo certo que, quando ajustada a locação residencial verbalmente, a lei cria mecanismos que dificultam a retomada do imóvel pelo locador” (BERARDOCCO, 2017, p. 291).

Antes de adentrar nos elementos específicos dos dispositivos da Lei nº 8.245/91, cabe introduzir, de forma preparatória, alguns conceitos sobre a matéria de extinção dos contratos, para melhor compreensão do tema que se visa examinar, sendo esta, uma das matérias, digam-se de passagem, mais polêmicas e movediças da teoria geral dos contratos, no que se refere a sua terminologia/nomenclatura, utilizada de forma diversa e por vezes equivocada na doutrina e jurisprudência.

Para tanto, adota-se a doutrina de Assis (2006) para classificar as formas de extinção dos contratos em causas normais ou anômalas, sendo considerado “normal” o contrato que vem a ser extinto pelo correto cumprimento das obrigações, com o pagamento/adimplemento, e as normas que regulam seu procedimento as dos arts. 304 e seguintes do CCB (BRASIL, 2002).

As causas “anômalas ou anormais” de extinção são aquelas que acarretam o fim do vínculo contratual antes do tempo, de forma prematura, e que podem ser anteriores à formação do vínculo, concomitantes ou posteriores, por problemas que inquinam a contratação e que fazem com que a avença tenha que finalizar antes do tempo, a exemplo das nulidades ou anulabilidades (art. 104, erro, dolo, coação - causas concomitantes ao vínculo contratual, que extinguem o contrato por meio de ação de anulação ou declaratória de nulidade), advindas do exercício de um direito potestativo (direito de arrependimento, vício redibitório que recaia sobre o bem objeto da contratação, evicção – causas anteriores ou pré-existentes ao vínculo contratual, que o extinguem por meio de ação de rescisão de contrato, ou do inadimplemento e da teoria da imprevisão causas supervenientes ao vínculo contratual, que o extinguem por meio da ação de resolução de contrato).



Embora a matéria de extinção dos contratos seja extremamente ampla e técnica, e não seja de nosso objetivo e até impróprio o alcance, pela delimitação do assunto, adentrar com a profundidade que o tema merece, neste momento e ambiente de análise, para que se torne um pouco mais clara a apreensão dos conteúdos, até para quem não é da área jurídica, ressalta-se que, cada forma de extinguir o contrato, ou medida judicial correlata (ação declaratória de nulidade, anulatória, rescisória, resolutória etc.), tem efeitos diferentes em termos de alcance obrigacional para as partes envolvidas. Cada causa jurídica acima mencionada também é extremamente técnica, e objeto de estudo aprofundado no direito civil, separadamente, e determina a forma de extinção diferenciada em um contrato. Exemplo dos arts. 138 e seguintes do CCB: o erro, o dolo, a coação são vícios do consentimento que ocorrem quando a pessoa contrata sem estar manifestando a vontade de forma livre pois esta é embarçada, por estar enganada em relação a algo (autoengano no que toca ao elemento da contratação ou em relação a qualidades da pessoa do outro contratante – erro), sendo enganada pelo outro que com ela contrata (casos de dolo) ou quando é atemorizada, ameaçada psicologicamente, sendo essa a causa determinante da contratação (coação). Todas essas situações fazem com que a vontade emitida

no ato da contratação não seja livre, por isso o negócio é anulável, sendo considerados defeitos do negócio jurídico. O Código Civil (BRASIL, 2002) ainda menciona como defeitos que podem levar o negócio à anulação, a Fraude contra credores, o estado de perigo e a lesão – arts. 158 e seguintes, 156 e 157 como causas de anulabilidade e a simulação como causa de nulidade – art. 167. Nos contratos, a vontade manifestada deve ser livre e desembaraçada sob pena de invalidação do pacto por meio das ações correlatas. Segundo arts. 441 e seguintes (BRASIL, 2002), o vício corresponde ao bem com defeito que compromete o uso a que ele deveria se destinar e a evicção, segundo arts. 447 e seguintes (BRASIL, 2002) é quando o adquirente sofre a perda administrativa ou judicial porque descobre que o bem adquirido não pertencia a quem lhe vendeu, a exemplo de um objeto de recepção.

A rescisão bilateral se opera mediante decisão de ambas as partes de não continuarem a contratação - distrato (BRASIL, 2002, art. 472), ou por uma delas apenas, caso em que será unilateral, a chamada denúncia, que se opera mediante notificação de uma parte à outra, via de regra, mediante a notificação de 30 dias (BRASIL, 2002, art. 473). As causas de rescisão, em tese, não necessitariam de intervenção judicial, pois se operariam mediante denúncia/notificação de 30 dias, apresentada ao outro contratante, operando-se assim, de pleno direito, por se tratar de direito potestativo do denunciante, denunciar (sair do contrato), simplesmente porque a lei lhe confere esse direito. O instituto reflete a ideia de autorregulamentação dos interesses privados, e a extinção do contrato por meio da denúncia, que pode partir dos contratantes ou de estranhos a contratação, mas que se ligam a esta, por alguma razão jurídica, conforme se estudará, no decorrer da investigação presente. Neste tocante, a doutrina elucida:

Outrossim, a rescisão unilateral, seja ela instantânea ou precedida de prazo, no qual as partes cessam gradativamente as operações, é cláusula que pode conviver com contratos com prazo. Assim, as partes podem estimar um prazo de duração máxima da avença, ao mesmo passo que preveem mecanismo contratual para operar a finalização antecipada do negócio jurídico. A coexistência dessas possibilidades apenas reflete a capacidade que as partes têm de autorregulamentar seus interesses privados, no exercício de sua autonomia privada. [...] interessante repositório de normas alusivas à rescisão unilateral é a lei de locações. Os arts 6º, 7º e 8º da lei 8.245/91 traduzem hipóteses de denúncia, seja por iniciativa do locatário, como também de terceiros estranhos inicialmente ao contrato. Concluído o prazo estipulado para a duração do contrato, o locador poderá efetuar a denúncia (vazia ou cheia)



Conclui-se que, nas locações que tem por objeto contrato ESCRITO por PRAZO DETERMINADO DE NO MÍNIMO 30 (TRINTA) MESES o contrato se resolve, ou seja, termina com o esgotamento do prazo, operando o direito a denúncia vazia a partir de então, tendo o locatário o direito de devolver o imóvel bem como o locador de retomar, independentemente de notificação premonitória (aviso), pois ambos sabem que naquela data o contrato se resolveu, finalizou.

Se, contudo, o locatário permanecer no imóvel por 30 dias após findar o prazo do contrato, presume-se que se tomou contrato por prazo indeterminado, estando mantidas todas as cláusulas e condições anteriores do pacto. A partir de então, ambos permanecem tendo direito a denúncia vazia, mas agora com o dever de realizar o aviso prévio/notificação simples de 30 dias para desocupação, se for o locador que deseja a retomada, e por parte do locatário, se for ele que deseja a devolução.

e a consequente ação de despejo nas hipóteses do art. 59 da lei de locações (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 534).

Várias das causas de extinção (resilição, rescisão, resolução, invalidades) importam ao contrato de locação, estando ou não previstas textualmente pela Lei nº 8.245/91, pois não raro, pode ocorrer do locatário, figurar como vítima de uma contratação de um imóvel que contenha vícios preexistentes à contratação, e que sejam conhecidos previamente pelo locador, e que atinjam o bem locado, tornando-o impróprio ao uso, gerando portanto, o desinteresse do locatário na permanência na contratação, nada impedindo que seja cabível a propositura de uma ação edilícia em virtude de vício. Em matéria de vícios redibitórios, por exemplo, a Lei nº 8.245/91 não trouxe previsão expressa, se aplicando neste tocante, regramento dos arts. 441 e seguintes do CCB (BRASIL, 2002).

A resolução é matéria importante para a lei do inquilinato, pois toca diretamente ao tema do inadimplemento, que basila a medida compulsória do despejo, podendo ser cumulada com a cobrança dos aluguéis vencidos, examinada com profundidade no Capítulo 3.

A resilição unilateral aparece na lei do inquilinato na figura da Denúncia, pela incidência das figuras da Denúncia cheia, que ocorre nos motivos em que a lei autoriza e a Denúncia vazia, que incidirá independente de apresentação de motivos, estando o contratante mesmo assim autorizado a sair do contrato, também nas hipóteses previstas pela lei, conforme examinaremos oportunamente.

Assim, a lei do inquilinato tratou da primeira espécie de locação, destinada a fins residenciais, nos arts. 46 e 47 (BRASIL, 1991), trazendo dois elementos importantes: a forma de contrato, se verbal ou escrito, e o tempo de duração, se superior ou inferior a 30 meses. Previu no art. 46 da Lei 8.245/91 que:

Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação (BRASIL, 1991).

Conclui-se que, nas locações que tem por objeto contrato ESCRITO por PRAZO DETERMINADO DE NO MÍNIMO 30 (TRINTA) MESES o contrato se resolve, ou seja, termina com o esgotamento do prazo, operando o direito a denúncia vazia a partir de então, tendo o locatário o direito de devolver o imóvel bem como o locador de retomar, independentemente de notificação premonitória (aviso), pois ambos sabem que naquela data o contrato se resolveu, finalizou.

Se, contudo, o locatário permanecer no imóvel por 30 dias após findar o prazo do contrato, presume-se que se tornou contrato por prazo indeterminado, estando mantidas todas as cláusulas e condições anteriores do pacto. A partir de então, ambos permanecem tendo direito a denúncia vazia, mas agora com o dever de realizar o aviso prévio/notificação simples de 30 dias para desocupação, se for o locador que deseja a retomada, e por parte do locatário, se for ele que deseja a devolução.

Ressalta-se que, se o locatário não avisar/notificar o locador 30 dias antes sobre a devolução, o art. 6º determina:

O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão (BRASIL, 1991).

No prazo determinado e durante a vigência do prazo, o locador não tem o direito de retomar o imóvel, a não ser no caso de infração contratual grave, nem o locatário tem o direito de devolvê-lo antes do esgotamento do tempo previsto para o término da contratação, sob pena de inadimplemento, salvo a hipótese do pagamento e multa proporcional, ou no caso de mudança de residência de cidade em virtude de emprego (ex.: passou em concurso público em Porto Alegre, e a locação é em Passo Fundo), caso em que a lei lhe autoriza, estará liberado para quebrar o contrato, inclusive ficando isento da multa. Trata-se de hipótese de denúncia cheia concedida ao locatário no contrato por prazo determinado durante a vigência do prazo, conforme art. 4º parágrafo único:

Art. 4º 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 (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012). Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se



notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência (BRASIL, 1991).

Salutar a referência às peculiaridades do art. 4º, pois a lei concede ao locatário o direito à liberação da multa, mas o obriga ao aviso prévio de 30 dias, ou seja, deve notificar o locador sobre a desocupação do imóvel, no mínimo com 30 dias de antecedência, em atenção aos deveres de informação, oriundos do princípio da boa-fé objetiva. Se não o fizer, estará obrigado ao pagamento da multa, a que se refere o caput do art. 4º, que é a “cláusula penal” prevista no contrato, que pela previsão anterior da lei, incidia sobre o valor total do contrato e, a partir da alteração ocorrida em 2012, incide proporcionalmente pelo tempo restante que falta para o término do contrato, alteração mais justa e adequada. Borges propõe o seguinte raciocínio:

Em um contrato de locação de 12 meses, há uma cláusula contratual que prevê a multa de 3 meses de aluguel, pela desocupação antecipada. Imaginemos que o locatário cumpriu 8 meses de contrato e desocupa o imóvel. O valor da multa deve ser dividido pelos 12 meses e multiplicado pelos meses que não foram cumpridos pelo locatário. Este é o valor apurado proporcionalmente. Saliente-se que o cálculo da proporcionalidade da multa pode ser feito levando-se em conta percentuais, como utilizado pelos julgados do STJ (BORGES, 2014, p. 24).

Cabe ainda frisar, buscando leitura sistemática do ordenamento jurídico, que a mudança veio em boa hora pela própria adequação ao Código Civil de 2002 às leis especiais, pois o art.413, que regula a matéria de cláusula penal/multa contratual, preconiza que é facultado ao julgador a redução da multa convencionada pelas partes no contrato, equitativamente, sempre que a obrigação houver sido cumprida em parte. Neste sentido, antes mesmo da alteração da lei, a jurisprudência dos Tribunais Superiores, a exemplo do Superior Tribunal de Justiça (STJ), já vinha decidindo nesta direção, da diminuição do valor da multa para atender critério de proporcionalidade (BRASIL, 2008).

2.1.2 AS HIPÓTESES DE DENÚNCIA DO ART. 47 NA LEI 8.245/91

A próxima previsão legal quanto à locação residencial diz respeito ao art. 47 da Lei nº 8.245/1991, modificando o regramento quando se tratar de contrato de locação VERBAL OU POR ESCRITO mas com PRAZO INFERIOR a 30 (TRINTA) MESES, pois aí a segurança é menor, pois o dispositivo legal em questão, determina que no caso de ser contrato escrito, passado o prazo de 30 meses, se transformará em contratação por prazo indeterminado, mas aí, o imóvel só pode

ser retomado pelo locador nos casos em que a lei autoriza, ou seja, só terá este direito a denúncia cheia, nos seguintes termos:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo (BRASIL, 1991).

Os casos de denúncia cheia como direitos do locador, nas hipóteses do art. 9º, já vêm especificados pela lei, e se darão nas situações previstas nos incisos I a IV. No inciso I, se localiza o mútuo consentimento dos contratantes, o chamado “distrato contratual”, que dispensa maiores comentários, pois é o acordo no desfazimento da negociação, e no II, por ocorrência de prática de infração legal ou contratual. Neste caso, a jurisprudência deverá analisar quais são as infrações consideradas graves a ponto de autorizar o despejo, por restar caracterizada hipótese de denúncia cheia por parte do locador.

Neste sentido, Santos (2002) traz alguns exemplos da prática nos quais se entendeu não ter ocorrido infração contratual para autorizar o despejo, uma vez que são situações que não desnaturaram a destinação residencial, como os serviços de costureira realizados pela esposa do locatário em um dos cômodos da casa, a atividade de cabelereira, ou confecção de salgadinhos para fora para complementar o orçamento. A Lei então, por não especificar quais são os casos

nos quais os deveres são considerados graves ou leves, exige o temperamento do julgador e a análise caso a caso.

Qual seria a diferença das duas hipóteses legais, a do art. 9º, IV, e a regra do art. 47, IV? Basicamente, no art. 9º, IV o direito é do Estado, do poder público, sendo o locador compelido a extinguir o contrato de locação, não podendo o juiz, via despejo, apreciar os fundamentos de tal requisição, pois aqui o interesse é público, a presunção é de veracidade e legitimidade dos atos estatais e de supremacia do interesse público, e se o inquilino quiser questionar a validade dos atos do Estado, deverá ingressar com ação própria, com base na súmula 473 do STF. Já a pretensão do art. 47, IV é de ordem privada, e diz respeito ao interesse do locador, de solicitar uma autorização ao poder público para atender a seu interesse próprio de demolir, edificar ou realizar obras para aqueles fins definidos no dispositivo legal (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010).

O art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91 autoriza também, o desfazimento do vínculo contratual quando ocorrer o inadimplemento, por ausência de pagamento do valor principal dos locativos e demais encargos, sendo esta típica situação de cabimento de ação de despejo, inclusive cumulada com cobrança de aluguéis, nos moldes dos arts. 59 e seguintes (BRASIL, 1991), estudados de forma detalhada no Capítulo 3, do presente material didático.

A última hipótese, do art. 9º, IV, da Lei nº 8.245/91 diz respeito ao princípio da supremacia do interesse público, e a necessidade de reparação urgente do imóvel, que exija a realização de alguma obra que não possa ser realizada com a permanência do locatário, e que seja determinada pelo poder público. Havendo resistência do inquilino em se retirar do imóvel, a Lei aparelha o locador com a promoção da ação de despejo, obviamente com a comprovação da necessidade da realização da obra, avalizada pelo poder público.

Neste momento, torna-se imperioso, que o art. 9º, IV, seja examinado juntamente com o art. 47, IV, que traz outra hipótese de denúncia cheia do locador, a retomada do imóvel:

Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento (BRASIL, 1991).

Qual seria a diferença das duas hipóteses legais, a do art. 9º, IV, e a regra do art. 47, IV? Basicamente, no art. 9º, IV o direito é do Estado, do poder público, sendo o locador compelido a extinguir o contrato de locação, não podendo o juiz, via despejo, apreciar os fundamentos de tal requisição, pois aqui o interesse é público, a presunção é de veracidade e legitimidade dos atos estatais e de supremacia do interesse público, e se o inquilino quiser questionar a validade dos atos do Estado, deverá ingressar com ação própria, com base na súmula 473 do STF. Já a pretensão do art. 47, IV é de ordem privada, e diz respeito ao interesse do locador, de solicitar uma autorização ao poder público para atender a seu interesse próprio de demolir, edificar ou realizar obras para aqueles fins definidos no dispositivo legal (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010).

O art. 47, II da Lei 8.245/91 (BRASIL, 1991), estipula que a locação pode ser finalizada se for relacionada ao emprego/trabalho do locatário, e este findar. Trata-se do contrato de locação firmado entre o locatário/trabalhador e seu locador/empregador. Então, a locação neste caso, só existe porque há uma relação de trabalho que a justifica. Extinta a relação de trabalho (contrato de trabalho), estará extinta a locação, que é acessória à primeira. Cabe ao locador/empregador, no caso de resistência do locatário/trabalhador a propositura da ação de despejo, e se caso não se tratar de relação locatícia, mas de comodato, porque o locatário/trabalhador não pagava aluguel (havia empréstimo a título gratuito do imóvel, por parte do locador), a via cabível será a ação possessória – reintegração de posse (BERARDOCCO, 2017, p. 304).

O inciso III do art. 47 (BRASIL, 1991), traz a razão particular para uso próprio/fins residenciais do locador ou de pessoa de sua família, ou seja, a denúncia cheia do contrato de locação, visando a retomada do imóvel para uso próprio do locador, cônjuge ou companheiro, ascendente ou descendente, sempre que estes, em tese não possuírem outro imóvel de sua propriedade. Algumas ressalvas aqui são imperiosas, pela redação dos parágrafos 1º e 2º que seguem, e dizem respeito a esta hipótese especificamente. Para VENOSA (2015), haverá uma diferença procedimental quando os familiares nominados na hipótese legal em comento, possuírem, ou não, imóvel próprio, o que não impedirá, contudo, o pedido de retomada por parte do locador, existindo, assim, duas situações:

- Se não há imóvel próprio do locador e seus familiares, há presunção de sinceridade/veracidade do pedido do locador e o ônus da prova não lhe compete. Também não haverá necessidade de notificação prévia do locatário por parte do locador, pois se trata de denúncia motivada como direito seu. Tal presunção é *juris tantum*, não é absoluta (*iure et de iure*) portanto, admite prova em contrário, ficando o *ônus probandi* com o locatário, que, se assim desejar, pode juntar ao processo elementos neste sentido, e provar que o locador ou seus familiares possuem outro(s) imóvel(is) de sua propriedade, e portanto, afastar seu direito de denunciar o contrato e retomar o bem locado.
- Mesmo quando as pessoas ligadas ao locador e nominadas pelo dispositivo em pauta possuírem outro imóvel, o direito a retomada do bem locado estará garantido ao locador quando este comprovar judicialmente a “necessidade de retomar o bem”, pois neste caso não haverá presunção de sinceridade, e o ônus da prova é do locador. Tal é a regra expressa do § 1º, alíneas “a” e “b”, do art. 47.



Presunção *Juris tantum* é aquela relativa, na qual a parte interessada alega seu direito, mas a outra pode produzir prova em sentido contrário, dizendo que quem alegou não tem razão, e provar em outro sentido. A presunção *iure et de iure* é absoluta, não admite prova em contrário, assim, a parte interessada alega seu direito e o outro não pode produzir prova em outro sentido. É como se a lei conferisse aquele direito absoluto ao seu titular, é o que chamamos de direito potestativo, o direito posto, o potestas agendi (direito de agir), que confere a um o direito e ao outro o dever de sujeição. Um exemplo é o direito do locador na ação de despejo de retirar o locatário do imóvel em 15 dias com pedido de liminar para desocupação mediante o depósito do valor de caução de 3 meses de aluguel, nas hipóteses do art. 59 § 1º da Lei do Inquilinato, conforme analisaremos no Capítulo 3. Não há prova em sentido contrário, pois o locatário sequer será ouvido em suas razões.

A doutrina e a jurisprudência apontam que a ausência de sinceridade/veracidade ocorre quando há a má-fé do locador, que omite ou falta com a veracidade de fatos importantes para maquiar a situação real e buscar a retomada do bem sem que exista na verdade o intuito com o uso próprio, e se isso acontecer, caberá indenização posterior por perdas e danos.

Saliente-se ainda, um ponto de suma importância que diz respeito à finalidade do pedido do locador, que pode ser relativizada em algumas situações, conforme elucidação doutrinária, explicando posicionamento que vem seguindo a jurisprudência:

Se o locador pretender retomar o imóvel para si, seu cônjuge ou companheiro poderá, após a retomada, dar outra destinação ao imóvel que não a residencial. Não estará obrigado o locador a retomar o imóvel residencial única e exclusivamente com a finalidade de moradia (BERARDOCCO, 2017, p. 307).

Explica, que o uso próprio não significa restritamente uso pessoal para fins de moradia, e sim uso que se direcione a “utilização visando a satisfação de um interesse pessoal” (BERARDOCCO, 2017, p. 307), o que, em regra, acaba remetendo para análise do caso concreto e aplicabilidade, para adaptação dos conceitos, a cargo da jurisprudência. No entanto, se o uso da denúncia cheia objetivar a moradia de ascendente ou descendente por exemplo, a destinação não poderia ser alterada, devendo se limitar a residência destes.

Ainda, atenta Berardocco (2017) para o fato de que, outros parentes não referidos pela lei tem sido uns contemplados outros não pela jurisprudência, a exemplo do pedido de retomada para sogro/sogra que já foi reconhecido em julgados (RT 106/403; RT 118/392), admitindo-se o cabimento, mas negando o pedido de retomada para sobrinha, colacionando, para ilustrar, o julgado que segue:

EMENTA: Locação de imóveis. Despejo. Contrato prorrogado por prazo indeterminado. Retomada do imóvel para moradia de sobrinha. Impossibilidade. Parentesco colateral. Ausência de previsão legal. Hipótese restrita aos ascendentes e descendentes. Exegese do artigo 47, III, da Lei nº 8.245/91. Comprovação de requisitos necessários para a procedência do pedido. Ausência. Recurso improvido (BRASIL, 2011).

Além das previsões das alíneas “a” e “b” do § 1º do art. 47, o § 2º ressalta-se ainda a necessidade de se trazer aos autos a prova da titularidade do bem, por parte do locador, para fins de demonstração de sua legitimidade ativa na ação, e para tanto, o capacita a postular em juízo na posição de proprietário, ou promissário comprador ou cessionário (Neste sentido, STJ. Resp. 84609 / DF 1996/0000172-3 Data do julgamento: 11/06/1996. Relator Ministro Vicente Leal. Órgão Julgador: T6 - sexta turma).

Para visualizar este julgado e seus fundamentos na íntegra acesse: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=RETOMADA+USO+PROPRIO+LOCA%C7AO+PROVA+PROPRIEDADE&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=1>>.



Finalmente, a última hipótese tratada pelo art. 47 aparece no inciso V da Lei nº 8.245/91 (lembrando que o exame do inciso IV foi antecipado e analisado juntamente com o art. 9º, VI), e permite a denúncia do locador naquelas situações contratuais nas quais a vigência ininterrupta da locação ultrapassar o lapso temporal de 5 (cinco) anos.

Até o presente momento, as hipóteses do art. 47 (BRASIL, 1991) analisadas, de contratações verbais ou escritas de contratos de prazo inferior a 30 (trinta) meses, foram de denúncias motivadas/cheias, hipóteses nas quais, imprescindível a notificação prévia do locatário. No inciso V, contudo, a hipótese seria de denúncia vazia, imotivada, pois não há aqui nenhum requisito além do tempo



decorrido de 5 anos ininterruptos de contrato, sem que seja necessário se falar em outro requisito, além de não existir a exigência de infração contratual por parte do locatário.

Que incide a denúncia vazia, quando a lei permite a desvinculação contratual por simples comunicação de um contratante ao outro (notificação), a exemplo do que ocorre nos arts. 7º, 8º, 46, § 2º, 47, V, 50, 57 e 78, e a cheia, que ocorre quando a lei exige um fundamento, um evento, ainda que futuro, para sua ocorrência, por isso se diz que a mesma terá que ser motivada, pois não basta a simples comunicação do locador ao inquilino, uma vez que este estará atrelado à ocorrência efetiva deste evento, que deverá ser justificado e comprovado (o que pode mudar, é a quem cabe o ônus da prova), a exemplo das hipóteses do art. 47, com exceção do inciso V, que é de denúncia vazia (BARROS, 1997).

Vale o apontamento doutrinário, pela clareza meridiana das localizações legais dos dispositivos, bem como a elucidação dos conceitos das figuras da denúncia, que incide a denúncia vazia, quando a lei permite a desvinculação contratual por simples comunicação de um contratante ao outro (notificação), a exemplo do que ocorre nos arts. 7º, 8º, 46, § 2º, 47, V, 50, 57 e 78, e a cheia, que ocorre quando a lei exige um fundamento, um evento, ainda que futuro, para sua ocorrência, por isso se diz que a mesma terá que ser motivada, pois não basta a simples comunicação do locador ao inquilino, uma vez que este estará atrelado à ocorrência efetiva deste evento, que deverá ser justificado e comprovado (o que pode mudar, é a quem cabe o ônus da prova), a exemplo das hipóteses do art. 47, com exceção do inciso V, que é de denúncia vazia (BARROS, 1997).

Em se tratando de hipótese de denúncia vazia, a situação prevista pelo inciso V, do art. 47, frisa-se sempre a imperiosa observância a necessidade da notificação premonitória do locatário, conforme já referido.

Uma visceral diferenciação que se faz necessária, é entre a aplicação da denúncia vazia dos arts. 46 e 47, V da Lei 8.245/91 (BRASIL, 1991) e a possibilidade ou impossibilidade de soma dos prazos de contratos ou renovações sucessivas, apontada pela jurisprudência. O art. 46 diz respeito ao contrato escrito e de prazo superior a 30 meses, o 47, a contrato verbal ou escrito e com prazo inferior a 30 meses, e ambos permitem a denúncia vazia.

Se existirem 4 renovações de contratos, a aplicação do art. 46 (BRASIL, 1991) só será possível se um dos contratos individualmente contiver prazo superior a 30 meses, não sendo permitido a soma dos prazos neste caso, a chamada *accessio temporis*. Nos contratos com prazo inferior a 30 meses, espera os 5 anos e denuncia, com base no art. 47, pois aqui é possível o *accessio temporis* (BRASIL, 2017).



Acesse este acórdão na íntegra para ler a fundamentação completa do Superior Tribunal de Justiça sobre a aplicabilidade da regra do art. 46 ou 47, inciso V e o *accessio temporis* em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=ACCESSIO+TEMPORIS+CONTAGEM+DOS+PRAZOS+DE+PRORROGA%C7%D5ES+IMPOSSIBILIDADE&tipo_visualizacao=RESUMO&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 27 nov. 2018.

2.2 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA

A locação por temporada é regulada na lei do inquilinato nos arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/91 e vem definida de forma conceitual e temporal, no art. 48, nos termos seguintes:

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram (BRASIL, 1991).

O prazo máximo do contrato é então de 90 dias, e apesar de constar na lei que a descrição obrigatória dos bens móveis e utensílios deverá ocorrer apenas no caso de imóvel mobiliado, a doutrina entende que a locação por temporada exige o contrato escrito, até pelo fato de que essa era a redação original remetida à Câmara e que continha a exigência expressa do contrato escrito.

Neste sentido, Venosa (2015, p. 227) assevera que:

A jurisprudência deverá usar da devida temperança na exigência dessa prova, como, por exemplo, um recibo bem elaborado, onde conste a finalidade da temporada, poderá ser suficiente para sua comprovação, acrescentando-se a isso as circunstâncias fáticas dessa avença. Ademais, o parágrafo único do dispositivo se refere ao rol de móveis e utensílios que devem integrar o contrato, o que reforça a necessidade de pacto por escrito.

Vamos além, para lembrar que a maioria dos contratos de locação por temporada firmados na atualidade são celebrados por meios eletrônicos e sites próprios, a exemplo dos sites de hospedagem, informatizando ainda mais os procedimentos de contratação (*Booking*, *Trivago*, etc. com confirmações por mensagens de celulares, *Whatsapp* e e-mails, então, estes serão os meios de prova utilizados) dificilmente se assinando contratos, formalmente entendidos como tais. A doutrina vincula a temática da contratação eletrônica a outros fenômenos jurídicos vinculados à era pós-moderna da informalização contratual, como a “despersonalização, desmaterialização e desterritorialização do contrato”, que desaguam, inexoravelmente, no terreno da instantaneidade das contratações massificadas e inseguras, e na “desconfiança do consumidor” (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 316-319).



Atualmente, inúmeros são os sites utilizados para contratação de hospedagem, que apresentam fotos de instalação e permitem reservas on-line e de forma automática, mediante dados de cartão de crédito ou até mesmo sem tal exigência, tornando simples e rápida a contratação por temporada de hospedagem, e vinculando as partes, que, diante da desistência podem restar obrigadas ao pagamento de taxas, caso não fiquem atentas as regras da contratação. Segue indicação de alguns sites conhecidos que oferecem todos os tipos de acomodações como casas, pousadas, hotéis, dentre outros:

- *Booking*: <<https://www.booking.com/>>.
- *Airbnb*: <<https://www.airbnb.com.br>>.
- *Trivago*: <<https://www.trivago.com.br>>.

Uma das particularidades da locação por temporada, e que figura como um direito especial do locador, é o de estar legitimado a cobrar antecipadamente os locativos e acessórios da locação, nos moldes do que lhe reserva o art. 49 da Lei 8.245/1991, bem como exigir a modalidade de garantia pretendida, dentre as especificadas no art. 37.

É uma peculiaridade da lei, já que a cobrança antecipada como regra geral não é permitida, sendo considerada inclusive infração penal, pela lei do inquilinato, conforme art. 43, III Lei 8.245/1991, que determina que a cobrança antecipada do aluguel (juntamente com a exigência de quantia além do valor do aluguel e encargos – inciso I, e exigência de mais de uma modalidade de garantia

no mesmo contrato – inciso II), salvo hipótese de locação sem nenhuma garantia ou na locação por temporada, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de 5 (cinco) dias a 6 (seis) meses ou multa de 3 (três) a 12 (doze) meses do valor do último aluguel atualizado, valor revertido em favor do locatário.

Por fim, o art. 50 vem regular a questão do esgotamento do prazo do contrato e a superveniência do direito à denúncia, dispondo a Lei do Inquilinato nos seguintes termos:

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47 (BRASIL, 1991).

Passados então os 90 dias, prazo máximo de duração do contrato da espécie “locação por temporada”, e ocorrendo a permanência do locatário por mais 30 dias, o contrato se transforma em prazo indeterminado. Cessa a partir daí o direito ao locador de exigir o pagamento antecipado, pois não se trata mais de locação por temporada, mas de locação residencial comum.

O direito do locador de retomar o imóvel se dará por meio da denúncia cheia nas hipóteses do art. 47 (BRASIL, 1991), caso se tratar de contrato com prazo inferior a 30 meses (atentando-se para o caso de denúncia vazia se se enquadram à situação do art. 47, V), ou, mais uma vez, denúncia vazia, se for contrato com prazo superior a 30 meses, e decorrerem os 90 dias com a permanência do locatário por mais 30, com transformação em indeterminado, portanto, transmutação da locação por temporada em comum, e incidência do art. 46 (BRASIL, 1991).

Vale ainda salientar, que haverá a hipótese de tentativa de fraude quanto ao prazo máximo de duração de 90 dias do contrato, quando as partes renovarem sucessivamente o contrato de forma injustificada. A situação deverá ser analisada caso a caso, visto que renovações justificadas não caracterizam fraude, exemplificativamente: locação por temporada para tratamento de saúde por 3 meses, mas que em virtude do estado agravado de saúde, exige renovação do contrato por mais 3 meses. Com a devida comprovação documental dos laudos e atestados médicos, justificada estará a renovação e fraude não existirá.

No entanto, para renovações sucessivas e injustificadas, poderá incidir o art. 45, que determina: “são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de

locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto”, violando o próprio conceito da locação por temporada, consignado no art. 48, da lei 8.245/91 (Neste sentido, os julgados: Tribunal de Justiça do Distrito Federal – TJDF, na Apelação Cível 3.411.694/DF, 2ª Turma, Rel. Des. Edson Smaniotto, em 08.05.1995 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, na Apelação Cível 1.177.868-0/3, da relatora Des. Rosa Maria de Andrade Nery, 34ª Câmara de Direito Privado, em 15.12.2008).

2.3 LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

A espécie de locação a ser regulada pelo art. 51 ao 57 denominada como “não residencial” é aquela destinada às atividades de labor, visando a lei, trazer proteção especial ao inquilino que tenha sua atividade vinculada a empresa comercial, industrial ou mesmo sociedade civil com fins lucrativos (art. 51 § 4º), tendo a lei 8.245/91 estendido suas previsões quanto às locações em shopping centers (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010).

A lei não utilizou a terminologia “locação comercial”, exatamente para deixar o conceito mais abrangente, e abraçar a locação que se destine a fins lucrativos, e não tenha intuito de residência, e que vá além do comércio, mas também tenha abrangência de atividades de indústria, sociedades civis de prestações de serviços e as contratações envolvendo shopping centers, ou seja, o conceito é mais amplo.

2.3.1 LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL: O PONTO COMERCIAL E A COBRANÇA DE “LUVAS”

A lei traz então um mecanismo protetivo de larga importância para o locatário que deseja se manter no imóvel locado, pois aquele é o local do seu labor, onde é conhecido por sua clientela, e recebe a tutela jurídica, por meio da chamada ação renovatória, de ali se manter, e compulsoriamente renovar o contrato, por meio de chancela judicial, por igual tempo da contratação originária, sempre que cumprir os requisitos exigidos por lei, e quando o locador restar recalcitrante quanto à renovação da contratação locatícia não residencial, e o inquilino fazer jus a este direito, por cumprir os requisitos legais.

O remédio jurídico para fazer valer este importante direito do locatário é a chamada ação renovatória, e será estudada com os detalhamentos processuais correlatos, no derradeiro Capítulo 3, cabendo, neste momento, a análise conceitual da espécie locatícia e as hipóteses de denúncia que aqui incidem, como elementos preparatórios para o capítulo de fechamento.

Para que incida a proteção legal da Lei nº 8.241/91 é necessária a existência da empresa e do ponto comercial (elemento do estabelecimento empresarial), valendo colacionar o que preleciona a doutrina e jurisprudência:

Posta assim a questão, é o 'ponto', como elemento fundamental do estabelecimento empresarial, o bem jurídico a ser protegido em razão da ação renovatória na exata medida em que, bem localizado, o valoriza. Se o imóvel pertence ao empresário, a proteção legal ao 'ponto' se dá pelas normas vigentes que garantem o direito de propriedade. Todavia, se o imóvel ocupado pelo estabelecimento empresarial for locado, para que haja proteção ao 'ponto' por meio da renovação compulsória da locação, o contrato deverá preencher os requisitos da Lei 8.245/1991, estabelecidos no artigo sob comento. De qualquer maneira, se não houver atividade empresarial desenvolvida no imóvel e, conseqüentemente, ponto e formação de clientela, não há falar em direito à renovação compulsória, ainda que preenchido o requisito do contrato celebrado pelo prazo de cinco anos. Nessa medida, lapidares as razões extraídas do seguinte julgado que negou o direito à ação renovatória de estacionamento: 'Locação. Ação renovatória. Serviços de estacionamento localizado em condomínio terceirizados a administradora. Locação atípica de prestação de serviços. Ausência de fundo de comércio necessário ao direito de renovação compulsória do contrato locativo. Regência do Código Civil. Incidência do art. 1º, parágrafo único, letra 'a', item 2, da Lei 8.245, de 18.10.1991. Extinção do processo mantida. Apelação improvida. 1. O contrato de locação de espaço para estacionamento em condomínio edifício, firmado com empresa administradora, configura, na sua essência, mera terceirização dos serviços de controle de estacionamento de veículos automotores. 2. Como os usuários se utilizam do espaço alugado, apenas como meio para a procura das atividades exercidas nas unidades condominiais, não conferem ao locador o reconhecimento de ponto ou fundo comercial protegido pela Lei nº 8.245/1991 na forma do art. 1º, parágrafo único, letra 'a', item 2, desse Diploma Legal, tais contratos são regidos pelo Código Civil' (BRASIL, 2009b apud SACAVONE; PERES, 2017, p. 325).

Assunto de extrema importância diz respeito ao "pagamento do direito a ter o ponto" as chamadas "luvas", matéria repetida praticamente na Lei nº 8.245/91, oriunda do Decreto 24.150/34 (Lei de luvas), que visava impedir essa cobrança por parte do proprietário locador, garantindo ao locatário de locação não residencial, o direito à ação renovatória.

Mas afinal, a cobrança das antigas “luvas” atualmente é considerada lícita ou ilícita, pela lei do inquilinato? A discussão acalorada gera celeumas, especialmente em virtude do art. 43, I da Lei 8.245/91, que determina como contravenção penal, “exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos” (BRASIL, 1991), e a cobrança das “luvas”, constituiria um encargo além desses valores, configurando a hipótese legal referida, portanto ilegal.

Em resumo, por este entendimento, a cobrança das luvas seria ilegal por dois motivos, conforme consta na Lei nº 8.245/1991:

- É contravenção penal exigir quantia além do valor do aluguel e encargos permitidos (art. 43, I);
- Se colocar no contrato que o locatário só pode entrar com a ação renovatória (quando este tem direito por cumprir com os requisitos do art. 51), se pagar o valor das luvas, a cobrança é ilegal também por violar o que dispõe o art. 45; e

• A cobrança das luvas seria possível só se pagasse no início do contrato, se não pagar no início e for cobrado depois, por ocasião da propositura da renovatória, não poderia — apesar de ser esta uma posição majoritária — ainda assim, essa cobrança no início é de legalidade questionada, havendo doutrinadores que entendam que pode, outros que não, exatamente pelas regras do art.43, I.

Ainda, há o entendimento de que a lei do Inquilinato torna nula a cláusula contratual que vise impor pagamento de luvas para propor a ação renovação, pois o art. 45 refere que são nulas cláusulas que “imponham obrigações pecuniárias para tanto” — exemplo: só podem entrar com ação de renovação se pagar as luvas — neste caso teria o locatário direito à repetição do indébito.

Todavia, no início do contrato que se submeterá à renovatória, e só nesse momento (apenas nos contratos celebrados por prazo superior a cinco anos, pois este é um dos requisitos da renovatória, conforme art. 51, I), é possível a cobrança de luvas. Neste tocante, segue o posicionamento de Franco (1994, p.242):

Luvas sempre foram cobradas e pagas tanto no início como na renovação extrajudicial das locações, a despeito de serem consideradas ilegais. Esse é um caso em que a lei é marginalizada pelos usos e costumes em contrário. O art. 45 da lei 8.245/91 só considera nula a cláusula que impõe, para a renovação da locação comercial (logo, deve ser permitida no início da locação), “obrigações pecuniárias” [...].

No entanto, a questão é polêmica, havendo quem entenda que não há ilícito se o locatário pagar no início do contrato para facilitar a propositura da renovatória, não tendo neste caso direito à repetição, e que o que não caberia seria a cobrança posterior, no ato de propositura da ação.

Em resumo, por este entendimento, a cobrança das luvas seria ilegal por dois motivos, conforme consta na Lei nº 8.245/1991:

- É contravenção penal exigir quantia além do valor do aluguel e encargos permitidos (art. 43, I);
- Se colocar no contrato que o locatário só pode entrar com a ação renovatória (quando este tem direito por cumprir com os requisitos do art. 51), se pagar o valor das luvas, a cobrança é ilegal também por violar o que dispõe o art. 45; e
- A cobrança das luvas seria possível só se pagasse no início do contrato, se não pagar no início e for cobrado depois, por ocasião da propositura da renovatória, não poderia — apesar de ser esta

uma posição majoritária — ainda assim, essa cobrança no início é de legalidade questionada, havendo doutrinadores que entendam que pode, outros que não, exatamente pelas regras do art.43, I.

Sobre as Leis do Inquilinato em perspectiva histórica, buscar capítulo do Desembargador Luís Antônio de Andrade, intitulado Evolução das Leis do Inquilinato, disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/181130/000365782.pdf?sequence=3>>. Acesso em: 27 nov. 2018.



2.3.2 LOCAÇÃO NÃO COMERCIAL E A EXTINÇÃO DO CONTRATO — RESCISÃO E DENÚNCIA

A lei do inquilinato, para a locação não residencial, traz hipóteses de extinção do contrato, notadamente o art. 53 pela figura da rescisão, e nos arts. 56 e 57 que referenciam a denúncia.

Na hipótese do art. 53, trouxe tratamento diferenciado às locações não residenciais de imóveis utilizadas por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, limitando o direito do locador às hipóteses de rescisão do contrato autorizadas por lei, visando sobrepor o interesse social ao particular, em atenção ao princípio constitucional da dignidade humana (art. 1º, III, CF/88 – solidariedade social (art. 3º, I, CF/88) e da função social dos contratos (art. 421 do CCB).

A primeira hipótese de extinção do contrato prevista na Lei 8.245/91, no art. 53, inciso I, se dará nas hipóteses previstas no art. 9º, já examinado por ocasião da extinção do contrato de locação residencial, e que ocorrerá nas situações de:

- 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 (BRASIL, 1991).



A segunda hipótese de incidência do dispositivo em comento — art. 53 — vem assim transcrita:

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil (BRASIL, 1991).

Ou seja, apenas será permitida a rescisão do contrato por parte do locador se portar título registrado e nas hipóteses excepcionais nominadas pela lei, que deverão ser devidamente comprovadas.

A limitação prevista pelas regras em questão, por óbvio visam a proteção daqueles que prestam um serviço assistencial relevante, e traçando essas linhas é que o STJ firmou entendimento no sentido de proteger, na aplicação limitativa do art. 53, apenas os locatários prestadores de serviços sociais efetivos, a exemplo dos de saúde (consultórios, laboratórios e leitos), não estendendo a proteção aos serviços burocráticos, de mera administração, situação na qual, não se aplicará a limitativa do art. 53, cabendo a denúncia vazia do contrato, até pela aplicação do art. 63 da própria lei. Transcreve-se julgado do STJ, para ilustrar a casuística:

Recurso especial. Civil e processual civil. Locação. Despejo. Interpretação da regra do art. 63 da lei 8.245/91. Exegese restrita. Alegada violação ao art. 63 da lei 8245/91. Ausência de prequestionamento.

1. A norma constante do art. 53 da lei de locações não alcança o local em que desempenhadas atividades administrativas de estabelecimentos de saúde. Precedentes específicos desta corte.
2. O espaço locado em estação metroviária para a marcação de consultas e captação de clientes não se amolda ao benefício legal.
3. Prestação de serviços de saúde regularmente realizada em local diverso.
4. Recurso especial a que se nega provimento (BRASIL, 2014).

O Informativo Jurisprudencial 0547, do STJ, publicado em 08 de outubro de 2014, trouxe a ementa que referenciou o julgado:

Direito civil. Interpretação do art. 53 da lei de locações. Pode haver denúncia vazia de contrato de locação de imóvel não residencial ocupado por instituição de saúde apenas para o desempenho de atividades administrativas, como marcação de consultas e captação de clientes, não se aplicando o benefício legal previsto no art. 53 da Lei de Locações. O objetivo do legislador ao editar o referido artigo fora retirar do âmbito

de discricionariedade do locador o despejo do locatário que preste efetivos serviços de saúde no local objeto do contrato de locação, estabelecendo determinadas situações especiais em que o contrato poderia vir a ser denunciado motivadamente. Buscou-se privilegiar o interesse social patente no desempenho das atividades fins ligadas à saúde, visto que não podem sofrer dissolução de continuidade ao mero alvedrio do locador. Posto isso, há de se ressaltar que, conforme a jurisprudência do STJ, esse dispositivo merece exegese restritiva, não entendendo as suas normas, restritivas por natureza do direito do locador, à locação de espaço voltado ao trato administrativo de estabelecimento de saúde (BRASIL, 2014).

Outra importante consideração acerca da aplicabilidade da norma do art. 53 (BRASIL, 2014), diz respeito ao fato de ser o estabelecimento autorizado e/ou fiscalizado (em última análise, vinculado) ao poder público, ou não, e se deve ou não ter fins lucrativos, e são questões que também carregam algum grau de polemicidade. A jurisprudência se inclina no sentido de construir o entendimento na direção de aplicabilidade do art. 53 e proteção do inquilino para não permitir a denúncia vazia nos casos nos quais o estabelecimento estiver vinculado à fiscalização do poder público.

O art. 56 (BRASIL, 2014) da Lei Inquilinária, traz disposição sobre a finalização do vínculo contratual nas locações não residenciais, que cessa “de pleno direito”, com o esgotamento do prazo do contrato, quando este for estipulado com prazo determinado, podendo o locador retomar o imóvel nos 30 dias que seguem a finalização do prazo, sem necessidade de notificação premonitória do locatário, tratando-se de hipótese de denúncia vazia. Segue o texto legal, nesta trilha:

Art. 56 Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado (BRASIL, 1991).

Entretanto, se passados os referidos 30 dias, e o locatário permanecer no imóvel sem que o locador providencie o pedido de retomada, presume-se prorrogada a locação nas mesmas condições contratuais anteriores, porém a partir de agora, sob o regime de prazo indeterminado.



Se João, locatário de ponto comercial, locou um imóvel pelo prazo determinado de 3 anos, em relação ao qual o contrato de locação findaria em 02/04/2017, o prazo do locador para despejar sem notificar previamente, com base no art. 56 (BRASIL, 1991), seria de 02/05/2017, 30 dias após o esgotamento do prazo. Se não o fez, mantendo-se inerte, a partir de então, o contrato transmutou-se e continuará a vigor, mas por prazo indeterminado, e agora para denunciar, só pela regra do art. 57 (BRASIL, 1991).

E a regra do art. 57 (BRASIL, 1991), da Lei 8.245/91, é extremamente clara e diz respeito à possibilidade de denúncia vazia por parte do locador, quando o contrato de locação vigorar por prazo não determinado e for concedido ao locatário 30 dias para a desocupação. Trata-se da denúncia vazia, já exaustivamente tratada, como direito potestativo do locador, com cabimento amplo nos contratos por prazo indeterminado e que em regra não pode ser questionado pelo locatário, salvo duas hipóteses:

- Quando for o caso de cabimento de ação renovatória, por direito do locatário, nas hipóteses do art. 51 (BRASIL, 1991), matéria a ser examinada no Capítulo 3.
- Quando se tratar da aplicabilidade do art. 473 parágrafo único do CCB, que determina que:

A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte. Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos (BRASIL, 2002).



Se, por convenção entre as partes, o locatário de ponto comercial — um restaurante — realizou melhoramentos/obras, como pintura especial na parede com tinta lavável, colocou piso especial etc., para operar seu negócio, e o contrato foi firmado por tempo indeterminado, é possível que o locador tenha que esperar tempo razoável para exigir a retomada do bem, “compatível para que o locatário possa se

ressarcir em relação ao vulto dos investimentos que fez” (BRASIL, 2002). A regra guarda relação com o princípio da boa-fé objetiva, art. 422, CCB (BRASIL, 2002), e a exigência decorre dos deveres de conduta entre os contratantes, o comprometimento com a eticidade, e é uma situação que deve ser analisada pelo julgador conforme a casuística. Para aprofundar a leitura sobre a aplicabilidade do art. 473 do CCB (BRASIL, 2002) aos contratos de locação acesse o Artigo jurídico: O novo CPC e o despejo liminar por denúncia vazia na locação não residencial, de André Abelha, disponível em: <<https://www.linkedin.com/pulse/o-novo-cpc-e-despejo-liminar-por-den%C3%B4ncia-vazia-na-loca%C3%A7%C3%A3o-abelha/>>. Acesso em: 29 nov. 2018.

3 A SUBLOCAÇÃO, O DIREITO À ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO E À PREFERÊNCIA DE COMPRA DO INQUILINO EM RELAÇÃO AO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

A sublocação é um contrato por meio do qual o locatário/sublocador cede o uso da coisa locada, em parte (sublocação parcial) ou totalmente (sublocação total) a um terceiro/sublocatário, continuando o locatário/sublocador vinculado ao locador, e responsável perante este, sendo o sublocatário um terceiro em relação ao contrato de locação.

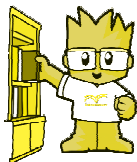
Entre locador, locatário/sublocador e o terceiro/sublocatário existem direitos a serem analisados, pela ligação destes sujeitos, e efeitos legais determinados pela lei 8.245/91. Igualmente, na alienação do imóvel locado e no direito de preferência de compra, temas trabalhados no ponto eleito de forma conjunta, gravitam direitos e deveres que cabem aos sujeitos contratuais, oriundos da sublocação, decorrentes da alienação do imóvel e que envolvem alienante/locador, locatário e adquirente/terceiro, razão pela qual o presente item contemplou tais questões, que são inclusive objeto da ementa da disciplina.

A sublocação é um contrato por meio do qual o locatário/sublocador cede o uso da coisa locada, em parte (sublocação parcial) ou totalmente (sublocação total) a um terceiro/sublocatário, continuando o locatário/sublocador vinculado ao locador, e responsável perante este, sendo o sublocatário um terceiro em relação ao contrato de locação.

3.1 A SUBLOCAÇÃO COMO DIREITO DO LOCADOR E O DIREITO DO SUBLOCATÁRIO PERANTE O SUBLOCADOR

A sublocação, já conceituada no parágrafo de abertura da seção 3, aponta para a existência de uma relação triangular, em que existam dois contratos independentes, um de locação, entre o locador e locatário, e um de sublocação, entre o locatário/sublocador e terceiro/sublocatário, pois o vínculo entre locador e locatário/sublocador permanece, mas, a vinculação entre locador e terceiro/sublocatário não haverá, sendo este estranho à relação contratual primitiva, a locação (PACHECO, 1980). No entanto a lei estabelece algum efeito entre eles, conforme se verá.

O locatário/sublocador receberá os valores dos locativos do terceiro/sublocatário e os repassará ao locador. A lei diferencia as figuras da sublocação, da cessão e empréstimo da coisa locada, pois faz referência a essas três figuras no art. 13 da Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991). A cessão da locação, seria modalidade de transmissão de obrigação, na qual o cessionário assume a posição contratual que era do inquilino e este desliga-se da contratação, pois há uma assunção da obrigação que era do locatário. Por fim, no empréstimo da coisa locada, há uma espécie de cessão, só que gratuitamente, na qual o imóvel locado é emprestado de forma gratuita a um terceiro.



Para visualização de quadro comparativo entre cessão e sublocação, além de aprofundar leitura sobre outros temas aqui tratados, ver Breves Comentários sobre locação de imóveis de Valmir Alcântara Machado, disponível em: <<http://emporiiodireito.com.br/leitura/breves-comentarios-sobre-locacao-de-imoveis>>. Acesso em: 29 nov. 2018.

Ainda no art. 13 (BRASIL, 1991), a lei exige que em todas essas situações (cessão, empréstimo e sublocação), o locador consinta expressamente, sendo um dos direitos do locador, o de consentir que estes atos sejam praticados pelo locatário. Ou seja, tanto para sublocar, ceder ou emprestar o imóvel objeto da

locação, deve existir documento escrito com o consentimento do locador para este fim, e se tal fato vier a ocorrer, pela prática dessas condutas por parte do locatário sem buscar tal autorização expressa, a autorização não pode ser presumida, conforme art. 13 §§ 1º e 2º (BRASIL, 1991), “trata-se de infração legal a autorizar a resolução da locação via ação de despejo em face do inquilino, podendo o locador demandar pleiteando a expulsão do terceiro.” (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010). Transcreve-se o artigo em comento para melhor visualização:

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição (BRASIL, 1991).

Conforme a doutrina, basicamente a sublocação (que dos três institutos mencionados é o mais utilizado na prática, e com incidência técnica maior, por isso dele a lei se ocupou de forma mais cuidadosa, dos arts. 13 ao 16), realizada sem o consentimento expresso do locador, deságua nas seguintes consequências jurídicas. Segundo Slaibi Filho e Sá (2010):

- A sublocação sem consentimento do locador não gera efeitos em relação a ele, e o autoriza a utilizar remédios jurídicos petitórios (se tiver título de domínio – propriedade), ou possessórios (ações possessórias – posse, mas sem título de propriedade, a exemplo do promissário).
- A sublocação sem o consentimento do locador é infração legal e contratual. Se for parcial comportará pedido de despejo, se total, extinguirá o contrato de locação.
- O terceiro/sublocatário/subinquilino, não pode opor qualquer relação/direito perante o locador.

A sublocação tem caráter acessório em relação à locação, e é neste sentido que sinalizam as regras dos arts. 15 e 21, da Lei nº 8.245/91. O art. 15, determina que: “rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem – se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador”, e o art. 21:

O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação. parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos (BRASIL, 1991).

Desta forma, de acordo com o art. 15 (BRASIL, 1991), findo o contrato principal, ou rescindido este, atingido estará o acessório, pela própria regra do art. 233 do CCB (BRASIL, 2002), que preconiza que o “acessório segue o principal”. O direito à indenização do sublocatário/terceiro contra o sublocador/locatário, diz respeito às situações nas quais o locatário é acionado, por exemplo, pela ordem de despejo, sendo o sublocatário atingido diretamente, por força da acessoriedade dos contratos, sendo ele sublocatário legítimo (porque houve consentimento do locador) ou ilegítimo (porque não houve esse consentimento), não tendo como permanecer no imóvel se o contrato de locação foi extinto, cabendo no entanto, direito de se voltar contra o sublocador por meio de ação de indenização comprovando os prejuízos que teve, incidindo aí as regras da responsabilidade civil, do art. 927 e seguintes do CCB c/c 186 ao 188. A diferença acerca da condição de ser sublocatário legítimo ou ilegítimo, vem bem apontada por Santos (2002, p. 145):

Não é demasiado dizer que, caracterizada a sublocação ilegítima, o sublocatário não tem condições legais para defender seu interesse, de modo que não há razão para cientificá-lo ou intimá-lo para os termos da ação de despejo, daí porque não goza de quaisquer direitos que a lei concede ao sublocatário legítimo, sendo inviável a convocação daquele para intervir no feito. Ademais, também não se permite ao sublocatário transferir a sublocação sem que tenha assentimento escrito do sublocador, como já se decidiu Rel. Telles Corrêa.

Por fim, quanto à sublocação, complementando a ideia que se direciona aos efeitos deste instituto como reflexos dos direitos do locador, determina o art. 16 (BRASIL, 1991) que o “sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide”, trazendo efeitos da responsabilidade entre o sublocatário/subinquilino e locador, mesmo que o contrato não seja celebrado entre eles.

A regra diz respeito ao sublocatário legítimo, investido na condição de tal, pelo consentimento expresso do locador para que a sublocação acontecesse. A regra do art. 16, da lei do inquilinato em comento, é espécie de obrigação subsidiária do terceiro/sublocatário perante o locador, e embora se diga que não há ligação entre os dois, esse é o único momento de vinculação legal de ambos, para assegurar amplamente o direito de crédito do locador. Assim, quem tem obrigação de pagar para o locatário/sublocador é o terceiro/sublocatário, e o locatário/sublocador tem o dever de repasse destas quantias para o locador. No entanto, se tal não ocorrer (exemplo: o locatário/sublocador

A regra do art. 16, da lei do inquilinato em comento, é espécie de obrigação subsidiária do terceiro/sublocatário perante o locador, e embora se diga que não há ligação entre os dois, esse é o único momento de vinculação legal de ambos, para assegurar amplamente o direito de crédito do locador. Assim, quem tem obrigação de pagar para o locatário/sublocador é o terceiro/sublocatário, e o locatário/sublocador tem o dever de repasse destas quantias para o locador. No entanto, se tal não ocorrer (exemplo: o locatário/sublocador está recebendo, mas não está repassando) o locador poderá acionar o terceiro/sublocatário para cobrar. Nada impede que após, este exerça seu direito de regresso contra o locatário/sublocador.

está recebendo, mas não está repassando) o locador poderá acionar o terceiro/sublocatário para cobrar. Nada impede que após, este exerça seu direito de regresso contra o locatário/sublocador.

3.2 A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO E O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO NA COMPRA DO BEM: EFEITOS DOS DIREITOS ENTRE OS SUJEITOS CONTRATUAIS

Tal temática é dotada de extrema importância por caracterizar um direito do locador, de um lado, já que este, sendo proprietário, detentor da titularidade sobre o bem, poderá aliená-lo mesmo durante a locação, não havendo óbice neste tocante, mas também aponta para um possível direito que pode ser oposto pelo locatário, o de continuar na posse do bem, até o final do contrato, sem que seja possível que o adquirente o retire do imóvel até o esgotamento do prazo do contrato. Quais serão então os limites entre estes direitos, do locador/proprietário em alienar o bem, do locatário em permanecer na posse deste, e do adquirente em assumir seus direitos de proprietário e retomar a posse perante o inquilino?

A lei do inquilinato trouxe uma previsão sobre a possibilidade de alienação da coisa locada no curso do contrato de locação, e mesmo que o contrato de locação seja celebrado por prazo determinado, e esteja em seu curso, poderá ser denunciado, dependendo das circunstâncias. Santos (2002, p. 102) salienta que o velho princípio advindo do Direito Romano, segundo o qual “a venda rompe a locação”, vale na atualidade, sem a força absoluta que possuía na antiguidade, pois hoje encontra-se mitigado, uma vez que o direito do adquirente do imóvel locado de denunciar o contrato perante o locatário, pode ser exercido em determinado prazo e apenas diante do cumprimento de alguns requisitos. Dispõe, neste interim, o art. 8º:

Art. 8º 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.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do



imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação (BRASIL, 1991).

Deve então o adquirente do imóvel, para ter o direito de denunciar o contrato perante o locatário e retomar o bem, denunciar o contrato no prazo máximo de 90 (noventa) dias, mediante manifestação formal no sentido de que não mais permanece seu interesse na manutenção do vínculo contratual na locação. O prazo será contado a partir do registro imobiliário junto à matrícula do imóvel, do contrato de promessa de compra e venda ou da cessão, já que o art. 8º § 1º confere tal direito ao promissário comprador ou ao promissário cessionário.

Santos (2002, p. 103-104) atenta para as peculiaridades das condições para legitimar ativamente o adquirente, no exercício do direito que lhe confere o art. 8º:

Ainda, como existência legal, se se tratar de compromisso ou cessão, estes não de ter caráter irrevogável e irretratável, e, em qualquer hipótese, mesmo de compra, o adquirente deve estar imitado na posse do imóvel, posse indireta, jurídica, é claro, pois a posse direta tem-na o inquilino [...] apenas o adquirente pode retomar o imóvel com apoio no dispositivo ora examinado, por isso o despejo, neste caso, é faculdade que não se estende ao promitente comprador, porque a simples promessa não constitui alienação salvo se a promessa for irretratável, estiver registrada, e o promissário comprador ou cessionário estiver imitado na posse do prédio (BRASIL, 1991).

Se decorrer o prazo dos 90 (noventa) dias sem que ocorra o exercício do direito de denunciar o contrato, que assiste ao adquirente, compromissário comprador ou cessionário, entende-se que a locação ficou mantida, estando, portanto, excluído da relação contratual originária, o antigo locador e substituindo sua posição, o novo proprietário, mas devendo respeitar o contrato até o final do prazo.

No entanto, este direito à denúncia no prazo de 90 (noventa) dias, só terá cabimento caso o contrato de locação não contenha cláusula de vigência da locação no caso de alienação do imóvel, e o contrato esteja averbado junto à matrícula do imóvel, sendo estes os requisitos legais. Neste caso, existindo tal previsão contratual com o devido registro, que atende ao princípio da publicidade, para valer contra terceiros, o adquirente, compromissário comprador ou cessionário não gozarão do direito a denúncia, e deverão respeitar o contrato de locação até o esgotamento do prazo determinado, só podendo retomar o bem após seu esgotamento, hipótese em que se converte em prazo indeterminado, cabendo a denúncia nos moldes definidos pela lei, conforme arts. 46 e 47 (BRASIL, 1991),

dependendo do prazo de duração da locação, se inferior ou superior a 30 meses.

Conclui-se então, que o direito de alienar o imóvel é um direito do locador, que decorre da sua titularidade sobre o bem, e o fato de estar a coisa locada em nada obstaculiza o exercício do seu direito. É claro que alguns cuidados devem ser observados, como o respeito ao direito de preferência de compra do locatário, próximo ponto a ser trabalhado, mas a alienação é direito do locador, quando estiver na condição de proprietário. De outra banda, o adquirente, compromissário comprador e cessionário, podem possuir direito a denúncia mesmo durante a vigência do contrato, quando a lei lhes conferir tal prerrogativa, e o locatário, o direito de permanecer no bem em tal hipótese, conforme preencha os requisitos legais, situação na qual o direito a denúncia não será conferido ao terceiro que visa a aquisição do bem, enquanto não encerrar o prazo da locação.

Os artigos do 27 ao 35 (BRASIL, 1991) trazem regras relativas a uma importante figura jurídica, a do direito de preferência de compra do bem locado. Determina a lei, sobre o direito de prelação ou preferência que assiste ao inquilino, com a prerrogativa de ser informado sobre a intenção do locador de vender imóvel locado, nas mesmas condições nas quais seria ofertado a qualquer outra pessoa, mas em primeiro lugar, detalhando o art. 27, nas suas disposições, da lei 8.245/91:

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. Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente (BRASIL, 1991).

Este direito deve ser dado ao locatário mediante notificação judicial ou extrajudicial (envio de ciência da intenção de venda com as condições do negócio por AR – aviso de recebimento), a ser exercitado pelo locatário, no prazo de 30 (trinta dias), conforme art. 28 (BRASIL, 1991), que se não o fizer, perde o direito à prelação ocorrendo a decadência, e estando o locador livre para alienar o imóvel a terceiro a sua livre escolha.

Se o locatário aceitar a oferta, e em momento posterior o locador desistir da venda, este se responsabilizará pelos prejuízos causados ao locatário, de acordo com a regra do art. 29 (BRASIL, 1991). Outra não poderia ser a orientação, em virtude na própria direção da teoria geral dos contratos, que determina que a proposta de contrato vincula o proponente, nos termos do art. 427 do Código



Civil Brasileiro (BRASIL, 2002) e do princípio da boa-fé objetiva, vinculado aos deveres de conduta entre os contratantes, sinalizado pelo art. 422 do Código Civil (BRASIL, 2002) e as próprias figuras correlatas que daí advém, como a vedação do comportamento contraditório aos próprios atos, e a proibição da frustração das expectativas criadas, na figura da *venire contra factum proprium* (teoria dos atos próprios).

Se o imóvel estiver sublocado e se tratar de sublocação total, o direito de preferência de compra será do sublocatário, e se este não tiver interesse na compra, passa a ser em segundo lugar, do locatário. É a regra do art. 30 da Lei do Inquilinato, que inclusive resolve a questão se for o caso de pluralidade de sublocatários e todos tiverem interesse na compra, utilizando o critério cronológico, dando a preferência ao mais antigo, e se todos sublocaram na mesma data, ao mais idoso.

Quanto ao direito de preferência do locatário que eventualmente tenha sido desrespeitado pelo alienante, que vendeu o bem a terceiro sem lhe dar ciência nas mesmas condições da venda efetuada a terceiro, aponta a lei, conforme o art. 33, quais são os requisitos para delinear as possibilidades que se abrem para que o inquilino busque seus direitos:

O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel. Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas (BRASIL, 1991).

Neste diapasão, duas são as ações possíveis ao locatário que teve seu direito de preferência desrespeitado, conforme as condições contratuais estipuladas, que conferem mais ou menos força ao direito de preferência/prelação:

- Se o contrato tiver sido averbado junto à matrícula do imóvel no mínimo 30 dias antes da alienação ao terceiro e observado o prazo de 6 (seis) a partir desta, para a propositura da ação na qual o locatário é titular, tem este um direito mais forte, que a doutrina denomina “obrigação com eficácia real”, uma vez que estará munido de direito de sequência, o poder de trazer o bem compulsoriamente para si, por meio da ação de adjudicação compulsória. O direito de sequência é típico efeito dos direitos reais, não dos obrigacionais (contratuais, e está previsto na segunda parte do art. 1228, CCB: O proprietário tem a faculdade de

usar, gozar e dispor da coisa, e “o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002). A ação de adjudicação compulsória, e que dá este efeito de sequela ao locatário é a ação por meio da qual se visa obter a propriedade do bem por meio da chancela judicial, valendo a sentença como título hábil para transferência da propriedade no registro imobiliário. Por meio desta ação, ele busca desfazer o negócio realizado entre o alienante e terceiro, e trazer para si o imóvel, depositando o valor nas mesmas condições que foi vendido ao adquirente e que teria sido ofertado a ele, caso seu direito de preferência tivesse sido respeitado.

- Se tais requisitos não existirem (averbação no prazo mínimo de 30 dias antes da alienação) e propositura da adjudicação compulsória em 6 meses a contar da venda, terá o locatário direito pessoal, obrigacional, sem eficácia de direito real, ou seja, sem sequela. Neste caso, não tem cabimento a ação de adjudicação compulsória, mas a ação de indenização por perdas e danos, comprovando ele os prejuízos que sofreu em virtude do desrespeito ao seu direito de prelação/preferência. As perdas e os danos pleiteados na indenização podem abranger os danos materiais (danos emergentes — o que efetivamente gastou; e lucros cessantes — o que deixou de ganhar, conforme a regra do art. 402, CCB) e os danos imateriais, a exemplo do dano moral.

-
-
- 1 Considerando a existência de um contrato de locação entre Tito (locador) e Mario (locatário), o qual tenha sido averbado 15 dias antes da alienação do imóvel a Pedro, comprador do bem, tendo sido desrespeitado o direito de preferência de compra de Mário, a quem o bem sequer foi ofertado para compra, e que se viu despejado, pois inexistia cláusula de vigência no caso de alienação para terceiro. O despejo por parte do comprador ocorreu depois que Mario foi notificado, respeitado o prazo de 90 dias após a compra e o contrato já corria por prazo indeterminado. Responda quais são os direitos de Mário, se este poderá ingressar judicialmente para buscar a anulação do contrato entre Tito e Pedro, para que possa comprar o imóvel, ou se possui algum outro direito, ou se pode permanecer no imóvel até o final do contrato. Indique os artigos de lei correlatos.
-
-



4 GARANTIAS LOCATÍCIAS ENQUANTO MEDIDAS ASSECURATÓRIAS DOS DIREITOS CREDITÍCIOS DO LOCADOR

Em matéria de direitos que são assegurados pela Lei nº 8.245/91, não se pode furtar o exame do tema das garantias locatícias, haja vista sua larga utilização na prática, como instrumentais assecuratórios dos direitos de crédito do locador, e que asseguram expressivamente o mercado imobiliário, impedindo a retração nas contratações em matéria locatícia, auxiliando simultaneamente, na efetivação e concreção do direito à moradia, pois a segurança jurídica que viabilizam às contratações, permitem que mais imóveis sejam colocados no mercado à disposição dos inquilinos para locação.

O art. 37 (BRASIL, 1991) especifica quais são as garantias locatícias: a caução, a fiança, o seguro fiança, e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (inclusão em 2004), regulamentando cada uma delas, conjuntamente à lei geral, como é o caso do Código Civil (BRASIL, 2002), que detalha o tema da fiança. Vale ainda ponderar, em matéria de garantias locatícias, que a Lei nº 8.245/91 regula como contravenção penal exigir mais de uma modalidade de garantia, conforme o art. 43, II, embora não seja considerado problema exigir mais de um, garante da mesma modalidade(exemplo: é perfeitamente possível exigir dois fiadores, mas é ilícito penal exigir seguro fiança mais fiança, pois são duas modalidades diferentes). Bem como, a lei autoriza o despejo para a locação que possuía garantia — fiador, por exemplo, — e passa a vigorar sem garantia, diante por exemplo, da exoneração do fiador, pela manifestação de vontade deste, via notificação extrajudicial ao locador, conforme arts. 40, X, parágrafo único c/c 59, VII.

4.1 CAUÇÃO

Para a doutrina, caução seria o “gênero” de garantia locatícia, da qual seriam espécies a “caução em imóveis” (art. 38, *caput*), a “caução em dinheiro” (art. 38, § 2º) e a “caução em títulos e ações” (art. 38, § 3º). Tem natureza real, pois a lei exige que seja registrada em cartório de títulos e documentos e a que recai sobre bens imóveis averbada à margem da respectiva matrícula, então, segue a regra do princípio da publicidade, típico dos direitos reais (SEGALLA, 2017, p. 191).

CAUÇÃO EM DINHEIRO: a caução, segundo o art. 38, § 2º, da Lei nº 8.245/91, enquanto garantia locatícia, poderá ser prestada em dinheiro, então poderá exceder o do equivalente a 3 (três) meses de aluguel devendo ser depositada em caderneta de poupança especial vinculada, que, ao final da locação, pertencerá ao locatário, caso não ocorra inadimplemento deste, sendo as obrigações devidamente cumpridas, podendo então, ao final da locação, ocorrer o levantamento das quantias por parte do locatário, mediante autorização do locador.

Existindo algum débito restante a ser quitado pelo inquilino, as partes poderão em solução consensual, comparecer conjuntamente para que o locador levante o valor do seu crédito e locatário o restante que lhe cabe e em caso de divergência a solução será buscar o judiciário para apuração dos débitos e créditos e, mediante autorização judicial, o respectivo levantamento dos valores a que for de direito.

CAUÇÃO DE MÓVEIS: a caução enquanto garantia do contrato de locação, também poderá recair sobre um bem móvel, nos moldes do que determina o art. 38 (BRASIL, 1991), a exemplo de um veículo, e neste caso, conforme dispõe o § 1º, deverá ser levada a registro no Cartório de Títulos e Documentos.

CAUÇÃO DE IMÓVEIS: a última espécie de caução, também referida pelo art. 38 § 1º, da Lei nº 8.245/91 poderá recair sobre imóveis, e neste caso, a lei exige averbação junto à matrícula do imóvel, no Registro de imóveis onde estiver registrado o bem. Atenta-se para o fato de que a exigência de registro ou averbação atende ao princípio da publicidade, que visa dar conhecimento a terceiros do gravame que recai sobre o bem, para que não possam depois alegar desconhecimento sobre este fato. De forma complementar invoca-se ainda os dispositivos do CCB (BRASIL, 2002), arts. 9º e 10 que tratam de regras gerais sobre registro e averbação, o primeiro como sendo ato novo e o segundo relacionado a atos de alteração.

De todas as garantias locatícias elencadas no rol taxativo do art. 37(BRASIL, 1991), talvez a caução seja a que esteja em maior desuso na prática, com pouca incidência nas contratações. A razão se dá pelo fato da limitação legal do valor em no máximo 3 meses de aluguel, pois acaba sendo uma garantia frágil para o locador, uma vez que este valor, em muitos casos não cobre os prejuízos decorrentes do inadimplemento do locatário, sendo mais interessante exigir outra modalidade de garantia, mais segura e ampla que a caução.

4.2 A FIANÇA LOCATÍCIA

Trata-se de espécie de garantia pessoal ou fidejussória (a palavra fidúcia tem o significado de confiança), e não real, pois a responsabilidade recai sobre a pessoa do fiador, que responde pela dívida nos limites do seu patrimônio. É contrato celebrado entre o locador/credor e o fiador, no qual o segundo garante, nas forças do seu patrimônio, o pagamento diante do inadimplemento do afiançado, o locatário.

A fiança é classificada como contrato acessório à locação, embora seja via de regra, formalizada juntamente a este, por meio da assinatura do fiador no próprio instrumento de locação, lembrando que se trata também de contrato formal, sempre celebrada por escrito, consoante regra do art. 818, CCB (BRASIL, 2002).

O CCB disciplina o regramento detalhado da fiança, nos arts. 818 ao 839, disciplina legal que se aplica a todas as espécies de fiança, inclusive à fiança locatícia, obviamente, com as alterações que se fizerem necessárias no que toca a Lei nº 8.245/91, que é lei especial, e que forem posteriores ao CCB de 2002, que serão pontuadas neste ponto, quando pertinentes ao tema.

De todas as garantias apontadas pela lei do inquilinato, a fiança é a mais extensa e polêmica, por isso, algumas questões em matéria de fiança enquanto garantia locatícia, são importantes de serem examinadas, no intuito de analisar os limites e possibilidades da busca dos direitos de crédito do locador, que se assegura por meio de tal contrato, e os reflexos em relação aos deveres e também direitos do locatário/afiançado e fiador, quais sejam:

- Se a responsabilidade entre fiador e afiançado ou entre fiadores será solidária ou subsidiária.
- Necessidade de consentimento do companheiro e do afiançado, para fins de validade da garantia do cônjuge.
- Possibilidade de exoneração do fiador e a previsão legal para exercício deste direito, bem como a possibilidade ou não de renúncia do direito a exoneração.
- (Im)penhorabilidade do bem de família do fiador e a posição da jurisprudência.

Em relação à responsabilidade entre fiadores, a lei determina a **solidariedade legal**, no art. 829 (BRASIL, 2002), ou seja, se no contrato de locação a fiança for prestada por mais de um fiador, e o contrato for silente acerca da responsabilidade assumida por eles, será solidária. A solidariedade implica o efeito do credor ter o direito de ação contra qualquer deles isoladamente, podendo demandar pelo total da dívida.



Exemplo: “A” e “B”, fiadores de “C” (locatário), sendo “D”, o locador/credor “C” ficou devendo R\$ 5.000,00 de locativos + condomínio e IPTU. O contrato nada definiu sobre a divisão de responsabilidade de “A” e “B”, e “D” resolve cobrar o total de “B”, por ser mais conveniente, já que ele tem mais patrimônio. Isso é totalmente possível na obrigação solidária. No entanto, se no contrato as responsabilidades entre “A” e “B” ficarem divididas, por ter sido determinado que cada um responde por 50% da dívida, vale o que foi estipulado no contrato, pois neste caso, eles estipularam o que se denomina “benefício de divisão”, então a obrigação não será solidária, mas divisível, só podendo o credor demandar a quota parte que cabe a cada devedor, e acordo com o que foi previsto contratualmente, é o que prevê o art. 829, 2ª parte e o § único do CCB (BRASIL, 2002).

A responsabilidade entre fiador e afiançado será solidária se houver previsão contratual neste sentido, e como a solidariedade jamais se presume só será solidária por força de contrato, ou seja, no caso de **solidariedade convencional**.

O afiançado/locatário é o devedor principal. O locador é obrigado primeiro a acionar o inquilino para depois buscar a satisfação do crédito do fiador ou pode acionar direto o fiador? A resposta é: depende. Se o contrato fizer previsão à obrigação solidária entre fiador e afiançado/locatário pode o locador escolher quem vai acionar, mas no silêncio do contrato vale o benefício de divisão (a obrigação não será solidária, mas subsidiária), e neste caso deve primeiro acionar o locatário que é o devedor originário e em caso de impossibilidade de pagamento (exemplo: o locatário não possui condições de pagar), aí busca do fiador, ou seja, só se o locatário não tem condições de pagar, pois é obrigação subsidiária, do fiador, pelo benefício de divisão.

Entre fiadores a responsabilidade é de solidariedade legal (art. 829, 1ª parte, CCB - BRASIL, 2002), ou seja, no silêncio do contrato, o credor escolhe quem quer demandar e pode demandar na totalidade da dívida contra qualquer um deles isoladamente. Entre fiador e afiançado/locatário a solidariedade só existirá por força de contrato – solidariedade convencional – valendo a regra de que a solidariedade jamais se presume (só existe por determinação de lei ou contrato – art. 265, CCB - BRASIL, 2002), então, no silêncio do contrato, impera o benefício

Entre fiadores a responsabilidade é de solidariedade legal (art. 829, 1ª parte, CCB - BRASIL, 2002), ou seja, no silêncio do contrato, o credor escolhe quem quer demandar e pode demandar na totalidade da dívida contra qualquer um deles isoladamente.

Entre fiador e afiançado/locatário a solidariedade só existirá por força de contrato – solidariedade convencional – valendo a regra de que a solidariedade jamais se presume (só existe por determinação de lei ou contrato – art. 265, CCB - BRASIL, 2002), então, no silêncio do contrato, impera o benefício da divisão, responsabilidade subsidiária para primeiro demandar o locatário e depois o fiador.

da divisão, responsabilidade subsidiária para primeiro demandar o locatário e depois o fiador.

Quanto à questão do consentimento, é pacífico que para que não existam discussões quanto à validade da fiança, haverá a necessidade (exceto se o regime de bens for o da separação absoluta), de consentimento do cônjuge, por meio da vênua conjugal/outorga conjugal, sob pena de anulabilidade da fiança. Os dispositivos do CCB (BRASIL, 2002) orientam neste sentido:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

[...]

III – prestar fiança ou aval.

Art. 1.649. A falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal. Parágrafo único. A aprovação torna válido o ato, desde que feita por instrumento público, ou particular, autenticado.

Ressalte-se que o CCB de 2002 modifica o regime de nulidade absoluta do ato de prestar fiança sem a outorga conjugal, que era previsto pelo Código Civil de 1916 (Revogado), para o de nulidade relativa/anulabilidade, e em que pese sejam ambas as situações situadas no terreno das invalidades, guardam importantes diferenças técnicas, e que influenciam gigantescamente na prática, as situações jurídicas. É neste sentido que a doutrina tem criticado a redação da Súmula 332 do STJ, de 13 de março de 2008 que contém a seguinte redação, *verbis*: “A fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a **ineficácia** total da garantia” (BRASIL, 2008).

Três são os planos de verificação do negócio jurídico e os efeitos práticos daí decorrentes: existência, validade (teoria das nulidades — absolutas e relativas/anulabilidades) e eficácia. A doutrina se posiciona no sentido de ser conveniente o acerto do verbete da súmula, para adaptar o termo “ineficácia”, a mudança contemplada entre as codificações, pois parece estar relacionada ao antigo regime da nulidade absoluta e não a atual direção legal de que prestar fiança sem vênua conjugal é causa de anulabilidade, portanto, eficaz, e que produz efeitos, até reconhecimento de sua invalidade, conforme elucida Segalla (2015, p. 209):

Com efeito, as hipóteses de nulidade e de anulabilidade podem ser agrupadas sob uma mesma categoria jurídica denominada de invalidade. E invalidade é a inaptidão de

determinado ato ou negócio jurídico de produzir consequências ou efeitos jurídicos, isto é, de tornar-se exigível e oponível às partes. Em regra, pois, no plano da validade o que é nulo não produzirá efeitos, enquanto aquilo que for anulável será eficaz e produzirá efeitos – apesar da invalidade – até o momento em que o defeito causador da anulabilidade vier a ser reconhecido por sentença (Código Civil, art. 177). É hipótese de eficácia do inválido. Posta a questão nestes termos, entendemos que o STJ deveria rever o verbete estampado na Súmula 332, a fim de adequá-la ao regime jurídico da anulabilidade decorrente do art. 1.669 do Código Civil.

Vale salientar que a mencionada Súmula não se aplica, no entanto, às uniões estáveis, por posição firmada do próprio STJ, que entende pela validade da fiança prestada por companheiro sem a autorização do outro que desconhecia que a fiança estava sendo prestada, por isso não consentiu, em atenção ao princípio da boa-fé objetiva, determinando que “não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro”, conforme julgado que se colaciona:

Agravo interno no agravo em recurso especial. Fiança. União estável. Outorga uxória. Inexistência. Dispensa. Validade da garantia. Súmula nº 332/STJ. Inaplicabilidade. Bem indivisível. Penhora. Possibilidade. Meação do cônjuge. 1. Não é nula, nem anulável, a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro. Não incidência da Súmula nº 332/STJ. Precedentes. 2. É possível que os bens indivisíveis sejam levados à hasta pública por inteiro, reservando-se ao cônjuge meeiro do executado a metade do preço obtido. Precedentes. 3. Agravo interno não provido (BRASIL, 2016).

No que toca a coleta da assinatura do afiançado/locatário, para fins de consentir com a fiança como requisito para sua validade, seu consentimento não se faz necessário, mesmo que este seja o devedor principal, pois o contrato é entre o fiador e o credor, pois o art. 820 do CCB determina que “pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade, ocorre que, neste caso, não pode posteriormente, o credor pedir substituição do fiador se este se tornar incapaz ou insolvente” (BRASIL, 2002).

Sobre o ponto da exoneração da obrigação do fiador, a partir de quando será possível o fiador se desligar do contrato, não estando mais obrigado a prestar a garantia perante o credor? O art. 835 do CCB determina que “o fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor” (BRASIL, 2002). Então, pela legislação civil codificada, quando se tratar de contrato por prazo indeterminado (sem limitação de tempo), a sua livre escolha, de forma imotivada, por simples notificação

ao credor, poderia o fiador se desligar da obrigação de garantidor, ficando, no entanto, obrigado no período de 60 dias após o recebimento desta notificação pelo credor (conveniente que fosse enviada por AR para comprovar a data exata do recebimento).

Ocorre que a Lei nº 12.112 de 2009, incluiu o inciso X no art. 40 da Lei nº 8.245/91, artigo que determina o elenco dos casos em que o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia. O referido inciso traz a seguinte redação:

Prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador (BRASIL, 2009a).

Claro que, o prazo de vinculação do fiador em fiança locatícia, que pelo art. 835 do CCB, lei geral (BRASIL, 2002), era de 60 dias (mais benéfico ao fiador, pois se desvinculava mais rapidamente), restou ampliado pela lei especial e posterior, Lei nº 8.245/91, e passa a ser de 120 dias a partir do recebimento da notificação pelo credor. O parágrafo único do art. 40 da Lei nº 8.245/91, ainda determina que o locador pode exigir do locatário que apresente nova garantia, diante do pedido de exoneração do fiador, sob pena de desfazimento da locação.

Se discute na doutrina e jurisprudência acerca da validade da estipulação contratual de cláusula de renúncia antecipada do fiador do direito de se exonerar da obrigação contratual, existindo precedente do STJ com entendimento no sentido da invalidade de tal cláusula, posto que se trata de direito potestativo do fiador, de se desvincular de tal responsabilidade, quando se tratar de contrato por prazo indeterminado, pois decorre do direito de resilir, típico dos contratos sem prazo definido. Neste sentido, “[...] 5. É nula a cláusula contratual mediante a qual o fiador renuncia ao direito de exonerar-se da obrigação, nas hipóteses em que a locação vige por prazo indeterminado. Precedentes. [...] Recurso especial conhecido e improvido” (BRASIL, 2017b).

Por fim, em matéria de fiança locatícia, situa-se o tema da (im)penhorabilidade do bem de família do fiador, e a posição atual do STF sobre a questão. Em proteção à dignidade da pessoa humana, insculpida na Constituição Federal de 1988, art. 1º, III, e a proteção ao Estatuto jurídico do resguardo ao patrimônio mínimo/mínimo existencial, a Lei nº 8009/90, protege o bem de família, determinando que são impenhoráveis os imóveis destinados à moradia das famílias e mesmo pessoas solteiras (jurisprudência), que seja o único imóvel que possuam para residir, bem como os bens móveis que guarnecem a residência. Assim, o credor, em ação de execução para cobrança do devedor, não conseguirá penhorar esses

bens, pois são inalcançáveis, pois vale mais a proteção a moradia/dignidade do que aos direitos patrimoniais de crédito.

Sobre o mínimo existencial e o Estatuto do Patrimônio mínimo, aprofunde seus estudos com a leitura da obra de Luiz Edson Fachin: Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo. São Paulo: Saraiva, 2001.



No entanto, a própria Lei nº 8009/90 trouxe exceções a essa proteção em seu art. 3º, e uma dessas exceções é a fiança locatícia, pela opção de proteger o mercado imobiliário. Tal opção criou intenso debate no cenário jurídico e a tese da inconstitucionalidade da Lei foi levada ao STF, que se dividiu nas seguintes posições, de acordo com as ementas transcritas, da tese vencida e da vencedora:

QUADRO 1 – COMPARAÇÃO ENTRE EMENTAS TRANSCRITAS DA TESE VENCIDA E DA TESE VENCEDORA

STF – TESE VENCIDA	STF – TESE VENCEDORA
“Constitucional. Civil. Fiador: bem de família: imóvel residencial do casal ou de entidade familiar: impenhorabilidade. Lei nº 8.009/90, arts. 1º e 3º. Lei 8.245, de 1991, que acrescentou o inciso VII, ao art. 3º, ressaltando a penhora “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”: sua não recepção pelo art. 6º, CF, com a redação da EC 26/2000. Aplicabilidade do princípio isonômico e do princípio de hermenêutica: <i>ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio</i> : onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito. Recurso extraordinário conhecido e provido” (STF, RE 352.940-4/SP, Rel. Carlos Velloso, 2ª Turma, j. 25.04.2005, <i>DJU</i> 09.05.2005, p. 106).	“Fiador. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. <i>A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República</i> ” (STF, RE 407.688/SP, Rel. Min. Cezar Peluso, Tribunal Pleno, j. 08.02.2006, <i>DJU</i> 06.10.2006, p. 33) (grifamos).

FONTE: Segalla (2017, p. 104)

Apesar da tese da impenhorabilidade se sustentar nos direitos de moradia do fiador e no princípio da isonomia, pela sustentação de que este teria que ter a mesma proteção da impenhorabilidade do seu imóvel residencial que restante dos sujeitos de direito, além das mudanças promovidas pela Emenda Constitucional 26/2000 que alçou tais direitos – de moradia – a condição de direitos sociais fundamentais no art. 6º da CF/88, a posição atual então, é da possibilidade da penhorabilidade do bem de família do fiador, pelo fundamento de que o referido direito à moradia, do art. 6º da CF/88, não se confundiria com o direito de propriedade imobiliária, e que o equilíbrio de mercado por meio da sistemática de garantias locatícias impacta diretamente na própria proteção e garantia ao direito constitucional à moradia, que para receber bens postos à locação e garantir tais direitos, precisa proteger os direitos creditícios do locador, sob pena de causar retratação no mercado imobiliário pela insegurança no adimplemento, o que comprometeria o próprio direito à moradia.

O seguro fiança é basicamente uma análise de crédito, a partir da qual a seguradora, celebrando o contrato assecuratório, irá garantir ao (locador) o pagamento do valor do aluguel mais as despesas (a exemplo do condomínio, IPTU, luz, água), caso o locatário venha a inadimplir. É um contrato de seguro que está vinculado à locação, cobrando-se em torno de 1 (um) a 4 aluguéis por ano, podendo, no entanto, as partes convencionar outro valor, dependendo da seguradora e da análise do risco, como todo contrato de seguro (a praxe acaba ficando em 3 aluguéis por ano).

Deste modo, a fiança resta por ser uma garantia interessante para o locador, pois permite a penhorabilidade inclusive do bem de família do fiador, interessante também para o locatário, pois não o onera, eis que na maioria das vezes ocorre de forma gratuita, por recair a fiança sobre a figura do garante que geralmente é alguém da própria família do locatário (embora exista também na modalidade onerosa), acaba sendo uma via perigosa para o próprio fiador. Requer, de quem presta a fiança, que muitas vezes o faz por atos de altruísmo, certo cuidado ao concedê-la, pois não raro, não tem conhecimento do alcance da garantia e se surpreende posteriormente, ao se ver em risco de perder inclusive o próprio e único imóvel que possui para sua residência, tendo em vista o estágio atual da legislação e entendimento jurisprudencial.

4.3 O SEGURO FIANÇA

Em que pese a nomenclatura, a garantia do seguro fiança não guarda nenhuma relação com a fiança, tratada no ponto anterior, e sim com o contrato de seguro, disciplinado no CCB, nos arts. 757 a 777 (BRASIL, 2002).

O seguro fiança é basicamente uma análise de crédito, a partir da qual a seguradora, celebrando o contrato assecuratório, irá garantir ao (locador) o pagamento do valor do aluguel mais as despesas (a exemplo do condomínio, IPTU, luz, água), caso o locatário venha a inadimplir. É um contrato de seguro que está vinculado à locação, cobrando-se em torno de 1 (um) a 4 aluguéis por ano, podendo, no entanto, as partes

convencionar outro valor, dependendo da seguradora e da análise do risco, como todo contrato de seguro (a praxe acaba ficando em 3 aluguéis por ano).

Na prática, as seguradoras costumam realizar uma análise do potencial de risco e comprometimento de renda dos pretendentes ao seguro fiança. Exemplo: a seguradora exige uma renda de aproximadamente 4 vezes o valor das despesas acima citadas, ou seja, para um aluguel de R\$ 1.000 o locatário terá que comprovar uma renda de R\$ 4.000,00. Caso ele não tenha a renda neste valor, poderá incluir mais duas pessoas, **totalizando três pessoas para que sejam analisadas**, sendo que estas, em caso de aprovação, irão constar como locatários solidários na apólice do seguro e no contrato de locação. **Todos os pretendentes não devem possuir restrições em seu nome em órgãos negativadores (SPC/SERASA)**, pois, caso esteja com nome restrito, é quase impossível a aprovação, já que se trata de uma garantia, portanto vinculada à boa índole patrimonial. O custo do seguro fiança pode variar de uma a duas vezes o valor do aluguel mais as despesas, em caso de cobertura básica.

Para o locador, o seguro fiança pode ser uma boa opção, mas para o locatário não deixa de ser uma garantia onerosa, tendo em vista o fato de que o seguro poderá ser contratado pelo locador ou pelo inquilino, mas a este último caberá o pagamento do prêmio e da respectiva apólice junto à companhia, asseverando a doutrina que “na verdade, ao dispor a lei que tal seguro cobre a totalidade das obrigações do locatário, sem distinguir entre as obrigações convencionais e legais, há de se concluir, sem esforço, que abrange todas elas” (SANTOS, 2002, p. 271). A própria lei traz tal direção quando prevê no art. 41 da lei locatícia que: “o seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário” (BRASIL, 1991).

4.4 A CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Trata-se de uma garantia locatícia inserida na Lei nº 8.245/91 pela Lei nº 11.196/05 e que a doutrina aponta como tendo certa dificuldade na sua aplicabilidade. Na cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, o locatário deverá investir valores junto a uma instituição financeira e estes valores servirão de garantia para o pagamento ao locador no caso de inadimplemento. O credor fiduciário é o locador, o agente fiduciário é a instituição financeira, o locatário é o garantidor fiduciário. Eis a elucidação sobre alguns problemas encontrados na aplicação desta figura, dentre outros apontamentos, referidos pela doutrina:

Trata-se de modalidade de garantia praticamente inexistente no mercado de locações, pelas seguintes razões: além de ser completamente desconhecida dos locadores, é necessário que o próprio locatário ou terceiro mantenha em um fundo de investimento os valores necessários à garantia do contrato de locação pelo seu período de vigência, de modo que em função da própria oscilação do mercado esses fundos poderão ter uma rentabilidade positiva ou até mesmo negativa ao longo de determinado período, o que afetaria completamente a possibilidade de o locador vir a receber o seu crédito em caso de descumprimento do contrato.

A “cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento” é uma garantia real em razão da qual o próprio locatário ou terceiro deverá transferir a titularidade das quotas de determinado fundo de investimento ao locador, em caráter resolúvel, enquanto o contrato de locação estiver em vigor, quotas estas que ficarão sob a guarda de um agente fiduciário (instituição financeira). Trata-se de modalidade de garantia praticamente inexistente no mercado de locações, pelas seguintes razões: além de ser completamente desconhecida dos locadores, é necessário que o próprio locatário ou terceiro mantenha em um fundo de investimento os valores necessários à garantia do contrato de locação pelo seu período de vigência, de modo que em função da própria oscilação do mercado esses fundos poderão ter uma rentabilidade positiva ou até mesmo negativa ao longo de determinado período, o que afetaria completamente a possibilidade de o locador vir a receber o seu crédito em caso de descumprimento do contrato. E como modalidade de garantia real e *sui generis*, a sua estrutura jurídica vem disciplinada na Lei 11.196, de 21.11.2005, e na Instrução 432 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 01.06.2006. Em linhas gerais, o titular (locatário ou terceiro) das quotas de um fundo de investimento transfere em garantia ao credor locatício (locador) a titularidade resolúvel das quotas enquanto estiver em vigor o contrato de locação de imóvel urbano. Dessa forma, tratando-se de modalidade de ‘transmissão de direitos em garantia’ ou ‘cessão de direitos em garantia’, constituída estará em favor do credor a propriedade fiduciária dos direitos transmitidos enquanto perdurar a locação (SEGALLA, 2015, p. 221).

Poderia ser uma boa opção de garantia para o locatário, pois os valores em fundo de investimento não seriam perdidos, teriam alguma rentabilidade, e em caso de adimplemento, seriam após levantados, funcionando como uma poupança forçada, e não demandando os custos de uma garantia como o seguro fiança, por exemplo. Mas a doutrina também chama atenção para a falta de regulamentação, ou clareza das regras de sua aplicabilidade, o que seria mais um problema pendente para a sua utilização prática.

Neste sentido é que se aponta que a ausência de regulamentação detalhada da cessão fiduciária de quotas de investimento como modalidade de garantia locatícia pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), dificulta sua aplicação, pois o que era para ser uma novidade enquanto modalidade de garantia neste terreno acaba não tendo incidência prática, uma vez que:

não se sabe ao certo quais são os agentes econômicos que poderão atuar neste segmento de negócio [...] e que o fundo de investimento, em garantia imobiliária, como modalidade de captação de recursos, requer regulamentação firme e

protetora do investidor, porque se trata de captação de dinheiro no mercado varejista de locações urbanas (GUERRA, 2018, s. p.).

A normatização e fiscalização de tais transações para a doutrina devem ocorrer por parte da CVM, para que o instituto passe a ter a concreção que se esperava com sua previsão legislativa.

Indicação de leitura de artigo aprofundado sobre o tema do seguro de caução empresarial e que aborda a ausência de regulamentação da cessão fiduciária das quotas de investimento por parte da Comissão de Valores Mobiliários, de Luiz Antonio Guerra, intitulado Seguro caução empresarial: Visão geral sobre o seguro caução ou seguro garantia na Argentina e no Brasil. Fator importante para o exercício de empresa, disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2779>. Acesso em: 26 nov. 2018.



-
-
- 1) Com base nos conteúdos trabalhados até aqui, responda, indicando as bases legais (artigos da Lei 8.245 e do Código Civil, quando pertinentes), sobre os pontos referidos:



Qual a consequência prática do locador inserir no contrato de locação mais de uma modalidade de garantia?

É possível que o locador exija do locatário dois fiadores? Qual a espécie de responsabilidade que existirá entre eles?

Qual a diferença entre seguro fiança e a cessão fiduciária de quotas de investimento?

5 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

Com o avanço dos estudos realizados no presente capítulo, adentramos com maior profundidade técnica em diversos institutos jurídicos essenciais à compreensão da locação enquanto fenômeno jurídico, e a abrangência da extensa gama de direitos e deveres, a entrelaçar, para além dos sujeitos contratantes, locador e locatário, terceiros que podem estar vinculados ao contrato de locação.

Esta visão preparatória e articulada com a própria matéria da Teoria Geral dos contratos, estudada no Direito Civil e trazida à baila de forma complementar para nosso estudo, permite uma investigação global e que fecha com o próximo capítulo referente às ações locatícias. O objetivo central de nossa disciplina é: preparar de forma teórica e especialmente para a atuação prática, extrajudicial e judicial o acadêmico para atuar no extenso terreno do universo da temática locatícia, que vai além da Lei nº 8.245/91, devido ao necessário diálogo entre as fontes normativas.

Para tanto, o momento de análise do Capítulo 2 privilegiou o enfoque nas espécies de locações próprias da lei do inquilinato, a residencial, por temporada e não residencial, pois é neste ponto que residem as principais regras de denúncias dos contratos de locação, e os limites e possibilidades resguardados enquanto direitos dos contratantes. No entanto, conforme foi analisado, nem todas as regras de denúncia vazia ou cheia, localizam-se em um mesmo momento da lei, estando distribuídas por toda a legislação, como também esta é uma característica dos direitos e deveres dos sujeitos contratuais relativos a outros temas da lei, distribuídos igualmente por toda a legislação.

E no intuito de verificar quais são esses direitos e deveres e onde se localizam, bem como as figuras jurídicas correlatas e os efeitos de eventuais descumprimentos de obrigações decorrentes dos contratos de locação, é que o capítulo passou por temas que trazem essa temática como fio condutor, a exemplo da sublocação, a alienação do imóvel locado, o direito de preferência de compra do imóvel por parte do inquilino, para finalmente fechar com o tema das garantias locatícias.

Com a eleição de tais temáticas, somadas ao conteúdo do Capítulo 1, aparelhamo-nos tecnicamente e avançamos nos debates pormenorizados da legislação inquilinária, tanto em sede de interpretação legislativa, como em polêmicas doutrinárias e jurisprudenciais, rumo ao estudo de índole mais vinculada à atividade jurisdicional em matéria de locação, ponto destinado ao Capítulo final, e que guarda forte vinculação também com o direito processual civil: as ações de despejo, consignatória e revisional de aluguéis e renovatória.

REFERÊNCIAS

ASSIS, A. **Resolução do contrato por inadimplemento**. São Paulo: Saraiva, 2006.

BARROS, F. C. **Comentários à lei do inquilinato**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BERARDOCCO, S. Seção I: da locação residencial. In: SCAVONE JUNIOR, L. A.; PERES, T. B. (Orgs.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

BORGES, I. P. **Alterações na lei do inquilinato**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

BRASIL. **Recurso especial nº 1.364.668**, STJ-MG, 7 nov. 2017a. Disponível em: <<https://bit.ly/2PyylJ>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Agravo em recurso especial nº 941.779**, STJ-PR, 28 jun. 2017b. Disponível em: <<https://bit.ly/2rGHTnf>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Agravo em recurso especial nº 841.104**, STJ-DF, 16 jun. 2016. Disponível em: <<https://bit.ly/2QPFRsx>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Recurso especial nº 1.310.960**, STJ-SP, 4 set. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2PNjfQa>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012**. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. Brasília, 2012. Disponível em: <<https://bit.ly/2HFIksM>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Apelação cível nº 365721420078260000**, TJ-SP, 32ª Câmara de Direito Privado, 2 mar. 2011. Disponível em: <<https://bit.ly/2PynU3f>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Brasília, 2009a. Disponível em: <<https://bit.ly/1q1iHx9>>. Acesso em: 23 nov. 2018.



_____. **Apelação 001.25.165500-2/SP**, TJ-SP, 26ª Câmara de Direito Privado, 14 abr. 2009b. Disponível em: <<https://bit.ly/2Wzxp70>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Agravo regimental no agravo de instrumento nº 1042256**, STJ-PR. 18 ago. 2008a. Disponível em: <<https://bit.ly/2QrANBF>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Súmula 332 do STJ**. A fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia, 5 mar. 2008. Brasília, 2008b. Disponível em: <<https://bit.ly/2WwmFXm>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/2DJLTup>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991. Disponível em: <<https://bit.ly/2Ngs8j6>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem da família. Brasília, 1990. Disponível em: <<https://bit.ly/2Sgc2Z9>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: <<https://bit.ly/1dFiRrW>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

_____. **Decreto nº 24.150 de 20 de abril de 1934**. Regula as condições e processo de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em: <<https://bit.ly/2CWLYZs>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

FACHIN, L. E. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. São Paulo: Saraiva, 2001.

FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Curso de direito civil**. São Paulo: Atlas, 2015.

FRANCO, J. Nascimento. **Ação renovatória**. São Paulo: Malheiros, 1994.

GUERRA, L. A. Seguro caução empresarial: Visão geral sobre o seguro caução ou seguro garantia na Argentina e no Brasil. Fator importante para o exercício de empresa. **Revista Âmbito Jurídico**. 2018. Disponível em: <<https://bit.ly/2sVLCxN>>. Acesso em: 26 nov. 2018.

PACHECO, J. S. **Comentários à nova lei do inquilinato**. São Paulo: RT, 1980.

SANTOS, G. **Locação e despejo**. Rio de Janeiro: RT, 2002.

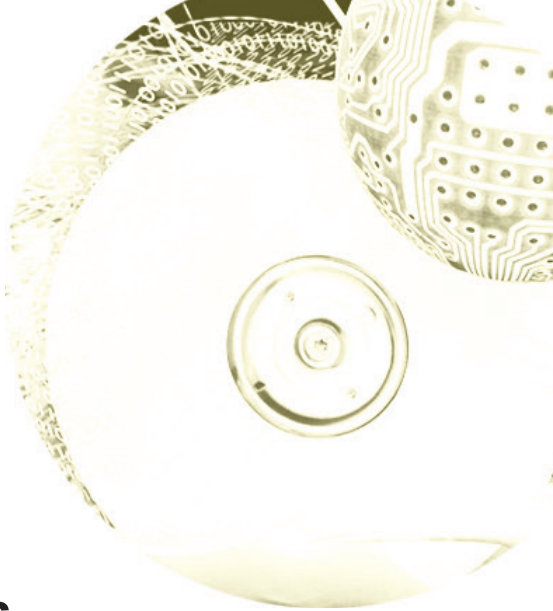
SLAIBI FILHO, N.; SÁ, R. N. **Comentários da lei do inquilinato**. Rio de Janeiro: Forense: 2010.

SCAVONE JUNIOR, L. A.; PERES, T. B. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SEGALLA, A. S. Seção VII: das garantias locatícias. In: SCAVONE JUNIOR, L. A.; PERES, T. B. (Orgs.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, S. S. **Lei do inquilinato comentada**. São Paulo: Atlas, 2015.





CAPÍTULO 3

DAS AÇÕES LOCATÍCIAS

A partir da perspectiva do saber-fazer, são apresentados os seguintes objetivos de aprendizagem:

Saber:

Conhecer as espécies de ações judiciais locatícias reguladas pela Lei do Inquilinato: despejo, consignatória de aluguéis, revisional de aluguéis e renovatória, bem como o regramento legal correlato detalhado de cada uma destas medidas judiciais na Lei 8.245/91.

Analisar as hipóteses de cabimento de cada uma das ações locatícias referidas, o rito processual adequado, os sujeitos (ativo e passivo) desses remédios legais, bem como os principais dilemas de direito material e processual existentes no cenário jurídico para a compreensão do manejo técnico desses institutos.

Fazer:

Identificar, entre as ações locatícias, qual delas caberá na situação jurídica em questão, para melhor atender ao interesse posto, analisando se estão presentes os requisitos para o seu cabimento.

Habilitar o(a) estudante para a completa defesa dos interesses do locador ou locatário (ou ainda titular de direito em questão — terceiro, sub-rogado, cessionário, dentre outros — por meio da utilização dos instrumentos processuais judiciais postos à disposição pela Lei do Inquilinato, manejando as ações judiciais locatícias, sempre que as tentativas de solução extrajudicial/ administrativa dos conflitos se mostrarem insuficientes, pelo domínio de toda a técnica jurídica, viabilizada pelo estudo aprofundado do direito material realizado nos Capítulos 1 e 2 e do direito processual estudado no Capítulo 3, no que se refere à temática locatícia e as ações judiciais em matéria de locação de imóvel urbano.



1 CONTEXTUALIZAÇÃO

O último capítulo do presente material de estudo, apresenta o tema das medidas judiciais específicas na temática da locação de imóvel urbano, reguladas pela Lei do Inquilinato e disponíveis para a proteção dos direitos do locador, do locatário e, eventualmente, de outros legitimados, sempre que as tentativas de resolução dos conflitos, de forma amigável e extrajudicial, se mostrarem insuficientes ou inviáveis.

A Lei 8.245/91, é caracterizada por ser um microssistema jurídico, termo utilizado para nominar legislações que trazem em si mais de um ramo do Direito, dado o costume de se legislar por ramos, de forma separada, como ocorre com os Códigos (um Código Civil e um Código de Processo Civil, um Código Penal e um Código de Processo Penal, por exemplo) e a tendência mais moderna de se unificar na mesma legislação, vários ramos do Direito, pela especialidade e complexidade de determinadas matérias, a exemplo do Código de Defesa do Consumidor e da Lei do Inquilinato, que reúnem matérias de Direito Civil, Penal, Administrativo e Processual, daí a terminologia “microssistema”, eleita para definir tais legislações.

Neste sentido, é que a matéria relativa às ações locatícias — ação de despejo, consignatória, revisional de aluguéis e renovatória — é eminentemente conteúdo de Processo Civil, sendo tratada na Lei 8.245/91 de forma técnica e detalhada, mas não dispensando a aplicação supletiva/subsidiária da lei geral que é o CPC (Código de Processo Civil). Neste tocante, e em virtude da modificação da lei geral processual — CPC de 1973 (Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973), revogado pela Lei 13.105/2015 de março de 2015 —, alguns impactos importantes incidem sobre a Lei do Inquilinato, conforme veremos ao longo da explanação da matéria.

O manejo das ações locatícias, por parte do profissional da área da gestão imobiliária, é assunto que fecha com chave de ouro o tema das locações e do estudo da Lei Inquilinaria, pois arremata o conhecimento de tema extremamente emergente em relação aos mecanismos que podem ser utilizados, via prestação jurisdicional, quando todos os outros se mostrarem insuficientes na perseguição dos direitos das partes envolvidas.

2 ESPÉCIES DE AÇÕES LOCATÍCIAS NA LEI 8.245/91 E AS DISPOSIÇÕES GERAIS

Quatro são os remédios jurídicos postos à disposição tanto do locador como do locatário para buscar seus direitos, previstos na Lei do Inquilinato: A ação de despejo, Consignação de Aluguéis, Revisional de Aluguéis e Renovatória de Aluguéis. Cada uma destas medidas, recebe tratamento amplo e detalhado da Lei 8.245/91, no sentido de determinar quem são os legitimados para sua propositura, as hipóteses de seu cabimento e todos os passos procedimentais da utilização de cada um destes institutos jurídicos. Estudaremos uma a uma das ações locatícias no Capítulo em questão.

Fundamental a título de introdução do tema, que se faça referência aos dispositivos que trazem as regras gerais aplicadas a todas as ações referidas, iniciando pelo art. 58 da Lei 8.245/91, que traz a proceduralização geral às ações locatícias, não apenas para a ação de despejo, mas para todas as outras ações em matéria de locação de imóvel urbano, e que determina as regras processuais gerais a serem aplicadas, quais sejam:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou *fac-símile*, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo (BRASIL, 1991).

Primeiramente, cabe ressaltar que o art. 58 da Lei do Inquilinato, além de trazer a previsão expressa de inoccorrência de suspensão das ações locatícias durante as férias forenses no inciso I, ainda determina a competência territorial

para o processamento dessas ações, ou seja, se o contrato de locação restar silente quanto ao foro competente para a propositura da demanda que visa discutir as cláusulas da contratação, este será o do lugar onde está situado o imóvel, pois se trata da chamada competência relativa, que admite cláusula contratual em sentido diverso.

Exemplo: Podem, as partes, estabelecer o foro de Caxias do Sul, onde reside o locador para dirimir qualquer controvérsia em relação ao contrato de locação, e o imóvel estar situado em Porto Alegre.



Importante salientar ainda, que é possível, de forma facultativa, que o titular do direito de ação no que toca especificamente a ação de despejo para uso próprio, opte pela utilização dos Juizados Especiais Cíveis (JECs), que são Juizados mais céleres, simplificados e que permitem o trâmite de ações locatícias até o limite do valor da causa em 40 salários mínimos para o juizado estadual, podendo o autor abrir mão do valor excedente se assim desejar — art. 3º da Lei 9.099/95.

Os JECs têm a facilidade de não necessitar da contratação de advogado até a fase recursal, nas causas no limite de 20 salários mínimos e em razão da celeridade nos trâmites dos processos, mas por outro lado possui limitação na produção de provas (a exemplo da perícia, pois só permite prova técnica de menor complexidade) e de recursos (não cabe agravo de instrumento nem recurso especial, por exemplo). Recomenda-se uma análise pormenorizada sobre a utilização de tal procedimento, se benéfico ou não ao titular do Direito, em razão do que precisará ser discutido.

A Lei 8.245/91 determina no art. 58 que o valor da causa será o correspondente a 12 meses o valor do aluguel, ou 3 salários vigentes na ocasião do ajuizamento, se for o caso do art. 47, inciso II da Lei do Inquilinato a hipótese de locação celebrada verbalmente ou por escrito com prazo inferior a 30 meses e extinta em decorrência de mudança, em virtude de emprego, do locatário. Ressalte-se que por regra da lei processual civil (CPC) a toda causa deverá ser atribuído um valor, e quando não for possível valorar monetariamente, para fins fiscais, será o valor de alçada, fixado pelos Tribunais.

O inciso IV do art. 58 da Lei 8.245/91, traz regras específicas sobre a citação e intimação, que são atos processuais que visam dar ciência aos interessados do que está ocorrendo no processo, e serão realizados por Aviso de Recebimento (AR), e o inciso V do art. 58 da Lei do Inquilinato determina que os recursos interpostos contra as sentenças não terão o condão de suspender os efeitos decisórios (que muitas vezes comportarão, inclusive, execução provisória, exatamente porque o recurso não tem efeito suspensivo), mas meramente devolutivo, simplesmente, por devolver ao Tribunal que analisará a matéria, objeto de recurso, o que está sendo discutido em sede recursal.

2.1 DA AÇÃO DE DESPEJO — PROCEDIMENTO COMUM — A UNIFICAÇÃO NO CPC DE 2015 E O IMPACTO NA LEI 8.245/91

A primeira medida judicial prevista pela Lei do Inquilinato, como via compulsória, é o mais conhecido remédio jurídico no universo das locações, e que mune o locador de verdadeiro efeito direto do seu direito de sequência, de retomar o bem locado e trazer de volta para si, nas hipóteses em que a lei lhe autoriza, pois o locatário passa a possuir o imóvel locado ilegalmente, ou em situações nas quais, não mais se justifica, a sua manutenção na posse do mesmo.

Desta feita, o despejo será sempre uma ação judicial de legitimidade ativa do locador, autor da ação, a quem cabe a capacidade postulatória em juízo, direcionando ao locatário ou ao sub-rogado em seu lugar — aquele que substituirá o locatário no contrato, se, por exemplo, este falecer no curso da locação, nos moldes do art. 11 da Lei 8.245/91 — a legitimidade passiva, isto é, a condição de réu.

Inicialmente, a Lei do Inquilinato determina no art. 59, § 1º, que as ações de despejo seguirão o rito ordinário, e neste tocante, cabe lembrar que as causas judiciais podem tramitar pelo procedimento comum, previsto pelo Código de Processo Civil, salvo as hipóteses de ações que tramitem pelo chamado procedimento especial, previstas do art. 539 ao 718 (jurisdição contenciosa), do art. 719 ao 770 (jurisdição voluntária) da Lei 13.105/15 e, ainda, em legislação esparsa.

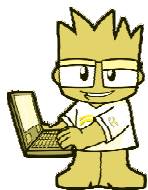


Jurisdição contenciosa se refere à atividade jurisdicional (do judiciário) reservada àquelas ações judiciais nas quais há litígio, conflito, partes contrapostas. Na voluntária existe apenas a busca do judiciário para regulamentar um interesse, mas sem a presença do conflito. Um exemplo de jurisdição contenciosa seria o divórcio litigioso, e voluntária, o divórcio consensual, no qual os interessados nomeiam o mesmo advogado/procurador, ingressam com a mesma petição, ambos assinam a peça (juntamente com o procurador) e visam homologação de seu pedido. Aqui não há partes, mas interessados, não há litígio.

Ainda, a título de esclarecimento, sobre a antiga divisão dos ritos do procedimento comum em ordinário e sumário: no sumário os atos processuais eram mais simplificados, visando maior celeridade processual, e as ações que comportavam esse rito eram determinadas pela lei, conforme cumprissem alguns requisitos. O ordinário era mais completo. Hoje o CPC, conforme dito, suprimiu a divisão. A Lei 8.245/91, como é anterior ao CPC atual (2015), fez a referência ao rito ordinário para excluir o despejo da possibilidade de tramitar pelo sumário, que na época, era previsto na lei processual.

O procedimento comum, era dividido no CPC de 1973, em rito ordinário, ou sumário, mas a lei suprimiu tal divisão, fazendo referência apenas ao procedimento comum, atualmente regulado pelos arts. 319 ao 538 da Lei 13.105/15. Assim, com a entrada em vigor do novo CPC, em março de 2015, existe apenas o procedimento comum e não mais a divisão de ritos em ordinário ou sumário, de modo que a ação de despejo tramitará pelo procedimento comum e não mais pelo ordinário, para se adaptar à alteração do CPC, que é o diploma legal que regula os procedimentos.

É importante que se refira que as modificações do CPC de 1973 para o CPC vigente, de 2015, impactam na Lei do Inquilinato, pois o CPC é a lei geral que se aplica de forma subsidiária, mas os sistemas devem ser compatibilizados, até porque, era o CPC que regulava os passos a serem seguidos pelos ritos ordinários e sumários, regramento inexistente hoje, pois foram unificados como procedimento comum. Tanto a ação de despejo indicará o rito ordinário como a revisional de aluguéis indicará o sumário, ritos que desde março de 2015 inexistem na lei processual.



Sobre o conflito de leis no tempo e a compatibilização dos diplomas normativos, bem como os impactos das alterações do CPC de 2015 sobre a Lei do Inquilinato, ver MAZZOLA, Marcelo. As incursões do novo CPC na lei de locações. Revista de Processo, São Paulo, a. 42, v. 263, p. 287-313, jan. 2017. Disponível em: <<http://www.rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/>>. Acesso em: 08 jan. 2019.

Quanto ao cabimento do despejo, são inúmeras as hipóteses legais nas quais o locador estará investido da titularidade e legitimidade de propositura da ação de despejo, pois a lei elenca, taxativamente, quais são essas situações, se desdobrando em dois pedidos possíveis, que determinam o tempo de agilidade na retomada do bem, e desocupação do imóvel por parte do locatário: as hipóteses de retomada com pedido de liminar para desocupação em 15 dias, conforme os casos do art. 59, §1º, da Lei 8.245/91 ou o pedido de despejo sem a referida liminar, caso em que a desocupação se dará só no final da ação, caso a sentença venha a ser procedente. É o que se passa a analisar.

2.1.1 DA AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO

Cabe salientar, que o art. 59 § 1º, da Lei do Inquilinato que traz nove incisos que enumeram as hipóteses de pedido de despejo com concessão de liminar para desocupação em 15 dias, teve os incisos do VI ao IX, e § 3º alterados em 2009. Ou seja, das várias modificações realizadas pela Lei 12.112/09, este foi um dos dispositivos que passou por significativas alterações, conforme será analisado. Os incisos do I ao V permanecem inalterados. Vejamos então, as hipóteses para o despejo com a concessão de liminar previstas no art. 59, parágrafo 1º da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I),

celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

VII – o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Poderá, se assim desejar, o autor da ação (locador), pleitear concessão de liminar para que o locatário desocupe o imóvel locado em 15 dias, *inaudita altera parte*, ou seja, sem a necessidade de o julgador ouvir a parte contrária para lhe conceder o pleito, mas com a inexorável condição de que o locador deposite o valor de 3 meses de aluguel. E por qual razão a lei exige o depósito da caução de 3 meses de aluguel, para lhe conferir tal direito?

A medida compulsória do despejo é um dos mais fortes efeitos obtidos por meio dos remédios jurídicos postos à disposição do locador pela Lei do Inquilinato, reflexo de seu direito de sequência, conforme já apontado. A lei determina ainda, que não haverá sequer direito de defesa para o locatário, pois a medida é concedida sem que a parte contrária seja ouvida (tradução literal de *inaudita altera parte* é sem ouvir a parte contrária). Desta forma, compromete significativamente eventuais direitos que possua o locatário, caso se verifique mais tarde, por ocasião do trâmite da ação de despejo, que o locador não tinha razão em despejá-lo e a sentença final venha a ser improcedente.

Neste caso, servirá o valor de 3 meses de aluguel caucionado inicialmente pelo locador, como indenização por perdas e danos, por ter sido o locatário retirado do imóvel às pressas, sem prejuízo deste, de ingressar posteriormente com ação de indenização autônoma contra o locador para cobrar eventuais prejuízos excedentes pelas perdas e danos, que eventualmente tenha sofrido. Assim, o requisito do depósito do valor dos 3 meses de aluguel por parte do locador é indispensável para que obtenha a liminar de desocupação em 15 dias.

A primeira hipótese do inciso I do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, trata do descumprimento do acordo no qual o locatário por escrito e com duas testemunhas se comprometeu a desocupar o imóvel em prazo mínimo de 6 meses e não honrou com o prometido, surgindo pretensão legítima ao locador de despejá-lo com pleito de liminar nos moldes do art. 59, §1º da Lei do Inquilinato, e tal situação dispensa maiores comentários, pois diz respeito a inadimplemento, em última análise.

A segunda hipótese, do inciso II do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, diz respeito ao término da locação no caso de rescisão do contrato de trabalho, sendo que o locatário utilizava o imóvel em virtude desse contrato, e por ter finalizado, se nega a desocupar o bem, sendo, portanto, cabível o despejo. A regra se justifica, conforme aponta a doutrina, pois “compreende-se que esse seja o caso em que se pode expedir a liminar, porque a moradia usada pelo ex-empregado, na maioria das vezes destina-se ao novo trabalhador que virá a desempenhar a mesma atividade do antigo” (SANTOS, 2002, p. 440 - 441). Deve existir prova escrita da rescisão, e se não houver, deverá ser demonstrada em audiência prévia de justificação, por prova testemunhal, o que incumbe ao autor.

O inciso III do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, trata da concessão de liminar de desocupação na locação por temporada, que mais uma vez se refere a contrato escrito, pois na locação por temporada, conforme já trabalhado no Capítulo 2, o contrato deve ser celebrado por escrito, por posição majoritária da doutrina e jurisprudência. Nesta situação, quando houver recalcitrância do inquilino em devolver o imóvel depois de findo o contrato, a ação de despejo com o pedido de

concessão de liminar para desocupação em 15 dias deve ser proposta no prazo máximo de 30 dias do vencimento do contrato.

O inciso IV do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, trata da situação envolvendo o falecimento do locatário sem que, no bem locado, fiquem seus sucessores legítimos e sim pessoas não autorizadas. A lei determina quem são os sucessores legítimos do locatário, por meio do instituto da sub-rogação, definindo no art. 11 da Lei do Inquilinato:

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

- I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;
- II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio (BRASIL, 1991).

Assim, os sujeitos nominados no dispositivo referido são legítimos para suceder a posse do locatário, por meio da sub-rogação legal, mas outros sujeitos não serão, a exemplo de um primo ou amigo, e neste caso estará o locador autorizado a ingressar com a ação de despejo com o pedido liminar do art. 59, § 1º da Lei 8.245/91.

A sub-rogação é estudada como forma indireta de pagamento no direito das obrigações, mas é também uma forma de transmissão das obrigações, pode ser entendida como uma substituição do sujeito ou do objeto da relação obrigacional. Ocorre a sub-rogação quando se substitui a pessoa que irá cumprir a obrigação (sub-rogação pessoal) ou a coisa/objeto da obrigação (sub-rogação real). Um exemplo de sub-rogação real seria, o caso de existir um imóvel como patrimônio comum do casal, e que é vendido pela mulher, que usa o dinheiro da venda para comprar computadores para seu escritório pessoal, como se fossem agora esses bens só dela. Se ocorrer o divórcio e comprovado que o imóvel era de ambos e os computadores foram comprados com o dinheiro do imóvel, os computadores se sub-rogaram no lugar do imóvel, pois um bem substituiu o outro, e o marido terá direito aos computadores na partilha, em virtude da sub-rogação. Exemplo de sub-rogação pessoal seria a substituição da pessoa do locatário, quando falece o locatário originário do contrato de locação e sub-rogam-se, nos seus direitos de permanecer no



imóvel, seus sucessores, por exemplo, sua esposa, ou seu filho, conforme determina o art. 11 da Lei 8.245/91, supracitado. Os arts. do 346 ao 351 do CCB regulam o instituto jurídico da sub-rogação.

A sublocação, hipótese contemplada pelo inciso V e temática examinada no ponto 3 do Capítulo 2, conforme visto, tem natureza de contrato acessório a locação, e como tal, é atingida pelo término do contrato principal. Neste sentido é que “o sublocatário que permanece no imóvel após o término da locação mantida com o locatário sublocador sujeita-se, por igual, ao despejo com expedição de medida liminar” (SANTOS, 2002, p. 145).

O inciso VI do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, traz a primeira alteração, a receber exame, lembrando que a Lei 12.112/09 inseriu mais quatro incisos no art. 59, ampliando as possibilidades da concessão da liminar para desocupação em prol do locador, sem ouvir o locatário. Trata-se da hipótese de realização de reparos urgentes, determinados pelo poder público, nos termos do art. 9º, IV da Lei 8.245/91. Obviamente que o locador, autor da ação, deve estar munido de algumas provas neste tocante, as quais deve anexar à petição inicial, para a obtenção da liminar. Neste sentido aponta a doutrina:

É evidente que o locador somente poderá obter a liminar se comprovar com a inicial, a intimação remetida pela autoridade pública determinando os reparos, a impossibilidade de realizar a obra com o locatário permanecendo no imóvel ou sua recusa em consenti-la, sob pena de ser carecedor da ação, nos termos do art. 267, inc.VI, do CPC, sendo inviável o despejo baseado em laudo particular (BORGES, 2014, p. 53).



Atente-se para a edição de obras citadas antes de 2015, que fazem referência ainda ao CPC de 1973, na época, em vigor, mas atualmente revogado (a revogação se deu em março de 2015 pela Lei nº 13.105). A referência técnica a tais obras e a contribuição em termos de construção e raciocínio jurídico é inegável, mas é importante a contemplação dos atuais artigos do CPC de 2015, afim de adaptar a legislação atual. Assim, o art. 267 da Lei 5.869/73, dizia respeito às hipóteses de extinção do processo sem julgamento do mérito, naquelas diversas situações elencadas em seus incisos, encontrando no CPC de 2015 o correlato art. 485, que diz que, naquelas situações, o juiz não resolverá o mérito, e elenca as

situações, nos incisos que seguem. Borges (2014) referenciou o inciso VI do art. 267 do CPC de 1973 revogado, que tratava das hipóteses de extinção do processo sem resolução do mérito, por inexistência das condições da ação como: possibilidade jurídica, legitimidade das partes e interesse processual. A redação do inciso VI do art. 485 da Lei 13.105/15, modificou para considerar apenas a ausência de legitimidade ou o interesse processual. Para uma boa visualização comparativa e completa das mudanças entre as duas legislações processuais indica-se: DONIZETTI, E. Novo código de processo civil comparado. São Paulo: Atlas, 2015.

A novidade em relação a este inciso é que, neste caso, se o locatário se negasse a desocupar o imóvel para a realização destes reparos, não havia a previsão do despejo com a concessão da liminar, mas tão somente a solicitação de uma tutela antecipada nos moldes do antigo art. 273 da Lei nº 5.869/1973 — atualmente nominada tutela de urgência do CPC em vigor, art. 300 da Lei 13.105/2015 — obtida somente em casos excepcionais, quando estivessem presentes os requisitos exigidos, pela lei processual, para a concessão da medida, o que se dava na análise do caso concreto.

O inciso VII do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91 se refere a locação que resta, desprovida de garantias, na qual o locador é notificado pelo fiador, comunicando sua intenção de se exonerar do encargo de garante, e este, por sua vez, comunica o locatário para que providencie no prazo de 30 dias novo fiador ou preste outra garantia. Caso isso não ocorra, e a locação fique sem garantias, está resguardado ao locador o direito de ingressar com a via do despejo, com a pretensão da liminar para desocupação em 15 dias.

Nada mais justo, pois, se é direito do fiador se exonerar da obrigação de garantidor do pagamento dos débitos locatícios, nos contratos por prazo indeterminado, que em contrapartida, se direcione dever correlato ao locatário, o de restabelecer a segurança do contrato por meio do oferecimento de nova garantia. Se não o fizer, o locador não pode ser obrigado a continuar a contratação, nem mesmo a aguardar todo o trâmite da ação de despejo, até retomar o bem, o que pode demorar um tempo significativo até seu deslinde, estando o contrato sem nenhuma garantia que assegure seus direitos de crédito.

O inciso VIII do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, traz a possibilidade da concessão da liminar para o caso de locação não residencial, quando finda o contrato e a ação de despejo é proposta em no máximo 30 dias, a contar da notificação intentando a retomada do imóvel. Seria o caso de denúncia vazia das locações não residenciais,

com previsão nos arts. 56 e 57 da Lei 8.245/91, em situações nas quais não fosse cabível a ação renovatória. A denúncia vazia, nestes casos, sempre foi possível, mas a mudança ocorrida em 2009, a comportar o pedido de desocupação do locatário em 15 dias, é considerada pela doutrina como sendo uma grande inovação da lei, e medida salutar, pelas razões que pontua, pois:

[...] mesmo imotivado o pedido despejatório, o processo permitia protelações por parte do locatário, o que poderia levar anos até que o locador conseguisse retomar definitivamente o imóvel. A tutela antecipada, prevista no art. 273 do CPC, às vezes era indeferida, em outras admitida, simplesmente ou quando comprovado o intuito procrastinatório do direito de defesa do locatário, ou ainda, desde que o locador prestasse a caução prevista no art. 59 § 1º, de três meses de aluguel, o que era um contra censo, frente a redação da lei processual civil (BORGES, 2014, p. 54-55).

De outra banda, no conflito de interesses postos, com a demora na retomada do bem, se por um lado acabava-se por violar o exercício do direito constitucional à propriedade, e em última análise a posse direta do locador, de outro, havia a proteção à defesa da dignidade humana do locatário e de seus direitos de moradia, por meio da proteção do contraditório e da ampla defesa (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010).

Por fim, o inciso IX do art. 59 do §1º da Lei 8.245/91, traz a última possibilidade das hipóteses previstas para a concessão da liminar, a qual sinaliza, no entendimento de alguns autores, a mais importante alteração da lei, quando permitiu o pleito do locador para solicitar a desocupação em 15 dias, mediante caução no despejo, por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação nos contratos desprovidos de garantia, nas seguintes situações:

- Ou porque a locação nunca teve garantia.
- Ou porque o fiador exonerou-se, quando a lei lhe conferiu este direito, e o locatário não viabilizou no prazo que lhe foi concedido, uma nova garantia.
- Ou porque esgotou-se o prazo da fiança.

Trata-se de temática relativa ao inadimplemento, mas também relacionada a ausência de garantias, e que antes da alteração da lei do inquilinato, mais uma vez, só comportaria pedido de tutela antecipada, nos moldes do antigo art. 273 da Lei nº 5.869/1973, hoje tutela de urgência, art. 300 do CPC de 2015, mas sempre mais complicada de ser obtida pela necessidade da presença de seus requisitos (além da exigência da constatação do abuso do direito de defesa e a falta da purga da mora do locatário, apuradas após a contestação, como requisitos exigidos para a concessão da tutela antecipada anterior, conforme ressalta a doutrina

elencando exemplos de julgados anteriores do CPC de 2015 — BORGES, 2014), restando então, o procedimento normal do despejo pelo art. 62 da Lei 8.245/91, e obtenção de mandado despejatório apenas no final do processo.

Neste sentido, aponta Borges (2014), que havia enorme dificuldade para o locador, antes da alteração da lei a retomada do bem, pois o art. 62 da Lei 8.245/91, que previa o procedimento do despejo sem a liminar para desocupação em 15 dias, permitia vários mecanismos para que o locatário pudesse protelar o processo, purgando a mora pela realização de pagamentos incompletos, com complementações posteriores, fazendo com que a ação demorasse anos. O art. 64 da Lei 8.245/91, ainda exigia que o julgador, na execução provisória da sentença, fixasse uma caução no valor absurdo de 12 a 18 meses de aluguel, que o locador dificilmente dispunha, tendo este, na maioria das vezes, que esperar o julgamento final, não podendo utilizar da execução provisória da sentença, devido a essa exigência. Por todas essas razões a mudança era imperiosa.



A mora, conceituada pelo art. 394 do CCB, é o estado de estar inadimplente, o estado de não cumprir a obrigação, sofrendo, aquele que não a cumpriu, os efeitos do inadimplemento, a exemplo do art. 395, que regula a mora do devedor, e do art. 400, que regula a mora do credor. A purga da mora, por sua vez, é o direito de cumprir a obrigação, ainda que tardiamente, ficando neutralizados os efeitos da mora, ou seja, os efeitos (multa, juros etc.) permanecem no período em que ocorreu a mora, mas cessam a partir do momento em que ocorre a purga, em que a obrigação é cumprida. Pode ocorrer a purga da mora pelo credor, quando este aceita receber o cumprimento da obrigação por parte do devedor, e ocorre a purga da mora por parte do devedor, quando este se propõe a cumprir a obrigação, ainda que tardiamente (art. 401, CCB). Teoricamente, depois de ocorrido o inadimplemento por parte do devedor, o direito de aceitar ou não o cumprimento da obrigação e, em última análise, a purga da mora, é do credor (conforme haja ou não interesse na continuidade da obrigação), mas, no caso da Lei do Inquilinato, para fins de despejo, a purga da mora é um direito do locatário/devedor, não podendo o locador/credor se opor, pois a lei lhe dá o direito de purgar a mora, nos moldes do art. 59, § 3º, se depositar integralmente os valores nos 15 dias concedidos para a desocupação, sendo a razão do despejo a do inciso IX do § 1º do art. 50 da Lei 8.245/91.

Uma questão que deve ser trazida à tona seria sobre a taxatividade ou não do elenco dos incisos do art. 59 da Lei do Inquilinato. Ou seja, pode ser considerada alguma outra causa que possibilite o locador de solicitar a concessão da liminar para a desocupação em 15 dias, mediante depósito da caução, além das hipóteses previstas nos incisos de I a IX do art. 59 da Lei nº 8.245/91, ou são causas previstas em *numerous clausus* (rol taxativo, fechado)?

Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) “o rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, não é taxativo” (BRASIL, 2013), já tendo se posicionado, em época anterior a vigência do CPC de 2015 que o “magistrado deveria acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida” (BRASIL, 2013), não sendo portanto, rol taxativo. Atualmente, a aplicação seria dos requisitos da tutela de urgência, conforme já comentado, presentes no art. 300, do CPC de 2015.

2.1.2 DA AÇÃO DE DESPEJO SEM CONCESSÃO DE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO

Outra possibilidade da via de utilização da ação de despejo por parte do locador para a retomada do imóvel locado, quando não for possível a obtenção da liminar para solicitação de desocupação em 15 dias, por não possuir o valor da caução de 3 meses de aluguel e não for o caso das hipóteses já examinadas do art. 59, § 1º da Lei 8.245/91, é a de prosseguimento normal do processo pelo rito do art. 62 da Lei do Inquilinato, com o trâmite no tempo normal e respeitados os atos processuais de praxe, para que, ao final, se obtenha a sentença de procedência, que conferirá ao locador o direito de despejar o locatário, com força de arrombamento (art. 65, da Lei 8.245/91), ou, se o julgador verificar, pelas provas produzidas ao longo do processo, que razão não lhe assiste, proferindo sentença de improcedência, sendo, neste caso, o locador vencido, e o direito conferido ao locatário de permanecer no imóvel.

É claro que não se pode esquecer, que o sucumbente, vencido em processo judicial, não sendo beneficiado com Assistência Judiciária Gratuita, arcará com as custas do processo (custas relativas às provas, por exemplo, perícia técnica, interposição de recursos etc., além dos honorários devidos ao patrono da parte contrária, chamados de honorários sucumbenciais, a serem fixados pelo juiz).



A Assistência Judiciária Gratuita (AJG) é concedida pelo juiz e por solicitação da parte interessada, em situações de hipossuficiência econômica, quando há comprovação de impossibilidade de custear o processo por insuficiência de recursos, muitas vezes, com juntada de documentos como isenção de declaração de imposto de renda ou contracheques. A Assistência Judiciária Gratuita, quando concedida pelo judiciário, isenta a parte que é beneficiária, do pagamento de custas judiciais e honorários de sucumbência, mas é um benefício que pode ser cassado a qualquer momento do processo, conforme modifique sua situação econômica e venha este fato novo a ser suscitado pela outra parte. O instituto jurídico é regulado nos arts. 98 e seguintes do CPC e na Lei 1.060/50 da AJG, especialmente o art. 4º.

Toda ação judicial respeita um tempo próprio, típico dos princípios do devido processo legal, do contraditório e ampla defesa, e passa por todas as fases do processo, de instrução, de produção de provas, de atos decisórios e de interposição de recursos, o que significa que o processo pode ser longo, por isso o procedimento do art. 62 difere muito, em termos práticos e de efetividade, da concessão da liminar para desocupação examinada no art. 59 § 1º.

A Lei 8.245/91 traz a seguinte redação no art. 62, com as alterações promovidas em 2009:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

~~II – o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:~~

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada

pela Lei nº 12.112, de 2009)

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

~~III – autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;~~

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

~~IV – não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;~~

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

~~Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.~~

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

Em uma primeira visualização do dispositivo legal, percebe-se que não foram poucas as alterações realizadas, o que demanda análise apurada da necessidade das mudanças pelas quais passou a legislação, e os pontos principais a serem ressaltados.

O art. 62 da Lei 8.245/91 atinge os contratos de locação cobertos por garantia locatícia, diferentemente do art. 59, § 1º que comporta despejo com liminar para desocupação para contratos sem garantia. O caput do art. 62 contempla o despejo por falta de pagamento em várias hipóteses, as quais são:

- Falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação (quando deve aluguel e condomínio, ou/e IPTU por exemplo).
- Aluguel provisório (os aluguéis concedidos na ação revisional de aluguel – Arts 68, II e 69, por exemplo, ou na ação renovatória – art. 72 § 4º, todos da Lei 8.245/91).
- Diferenças de aluguéis (aluguéis que não foram pagos pelo locatário, por exemplo).
- Ou quaisquer acessórios da locação (ou seja, mesmo que o locatário tenha ficado devendo só o condomínio, ou só o IPTU, e tenha efetuado pagamento do aluguel, caberá despejo) (BORGES, 2014, p. 69).

Haverá, também, possibilidade de cumular na mesma ação de despejo o pedido de cobrança dos débitos pendentes dos aluguéis vencidos, possibilidade já existente na Lei do Inquilinato, mas com a modificação de 2009 no art. 62, inciso I, da Lei 8.245/91, com a redação que esclarece a omissão quanto ao fiador, deixando claro que tanto o locatário como o fiador serão citados para responder a ação de despejo, podendo evitar a rescisão do contrato purgando a mora, ou seja, efetuando o pagamento, em 15 dias, contados da citação, nos moldes do inciso II, do art. 62, não havendo mais, sequer, necessidade de autorização judicial para a purga da mora, por ser este um benefício concedido ao locatário e ao fiador, conforme nova redação do inciso III, do art. 62 da Lei do Inquilinato.

Ressalte-se, em relação a purga da mora, que este direito pode ser utilizado nos limites em que determina o art. 62, parágrafo único, da Lei 8.245/91 “Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)”.

A lei não admite que o locatário ou fiador possam evitar a rescisão do contrato, por meio da purga da mora, se houver inadimplemento o tempo todo, de forma reiterada, e se o locatário, por exemplo, já tiver se utilizado deste direito, ainda que uma única vez, no mínimo 2 anos antes à propositura do despejo, caso em que não lhe será concedido esse benefício, e o despejo seguirá.

-
- 1) Quanto à locação urbana, regida pela Lei nº 8.245/91, é correto afirmar que:
 - a) () É cabível a medida liminar de despejo em caso de falta de pagamento, independentemente de caução, desde que provada a mora do locatário.



- b) () É cabível a medida liminar de despejo em caso de falta de pagamento, independentemente de caução, desde que provada a mora do locatário e que não tenha nenhuma garantia em favor do locador.
- c) () Não há previsão específica na Lei nº 8.245/91 de concessão de medida liminar em despejo por falta de pagamento, mas são aplicadas subsidiariamente as normas do CPC para tal fim.
- d) () É cabível medida liminar de despejo em caso de contrato sem nenhuma garantia, desde que o locador preste caução em juízo de valor equivalente a 3 meses do valor da locação.

3 DA AÇÃO CONSIGNATÓRIA DE ALUGUÉIS

A ação de consignação em pagamento tem, antes de tudo, um intuito liberatório, pois a dívida de um lado apresenta o direito de crédito do credor, do *accipiens* (quem recebe os créditos, o credor), em receber o que lhe é devido, mas por outro, o direito do devedor, do *solvens* (quem deve pagar, portanto ser solvente, o devedor), de pagar, para não ingressar no terreno arenoso e difícil da mora. Pagar é um dever, mas também um direito do devedor, de modo que a legitimidade ativa para a propositura da demanda da consignatória, na condição de autor é do locatário, figurando o locador como réu, no polo passivo da ação.

Nesta linha de raciocínio, sempre que o devedor encontrar obstáculos à efetivação deste direito, ou porque o credor se nega a receber o pagamento, ou porque cria empecilhos neste sentido, ou ainda porque não tem certeza a quem deve pagar ou como deve pagar, pela máxima do direito obrigacional de, quem paga mal paga duas vezes, caberá a ação de consignação em pagamento.

3.1 HIPÓTESES DE CABIMENTO DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

Deste modo, a consignação em pagamento não é figura unicamente tratada na Lei do Inquilinato, recebendo regramento legal no CCB (Lei 10.406/02) nos arts. 334 e seguintes, com procedimentalização expressa nos arts. 539 e seguintes do CPC e em obras de Direito Civil, na parte que se refere ao direito obrigacional nas formas indiretas de pagamento ou a extinção das obrigações, valendo,

especificamente, a transcrição das hipóteses de cabimento da consignação em pagamento, previstas no art. 335 do CCB, que valem para o contrato de locação, pois tem o dispositivo em questão, aplicação subsidiária à locação de imóvel urbano, já que, apesar da Lei do Inquilinato trazer elenco de regras específicas para o instituto da consignação, não trouxe a previsão das hipóteses de cabimento da ação consignatória de aluguéis, e neste caso se aplica a regra da lei geral, ou seja, o CCB, art. 335:

Art. 335. A consignação tem lugar:

I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma;

II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;

III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;

IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;

V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento (BRASIL, 2002).

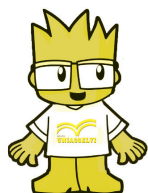
A ação de consignação só terá cabimento nas hipóteses previstas no art. 335 citado acima, e caso não seja uma dessas situações será julgada improcedente. O inciso I fala do direito que tem o locatário de pagar e não ingressar em mora, e encontra obstáculos para realização do pagamento porque, por exemplo, o locador se recusa a receber o pagamento, ou cria obstáculos para o recebimento, porque tem interesse em criar uma situação de mora para viabilizar o despejo e alugar o imóvel para outra pessoa por valor de aluguel mais oneroso. Neste caso, o locatário pode se valer da via da consignatória para pagar e evitar o despejo.

O inciso II do art. 335 da Lei 8.245/91 diz respeito às, já estudadas, dívidas *quesíveis/quérables*, que são aquelas obrigações que, por força de cláusula contratual, ou por silêncio do contrato e determinação automática da lei (art. 327, CCB), devam ser cumpridas no domicílio do devedor, a exemplo do locador/credor que deve ir até o locatário/devedor, que reside em Caxias do Sul, no dia 05 de cada mês para receber o pagamento e não foi. O locatário não tem obrigação de ir até o locador cumprir a obrigação, pois, sendo da espécie quesível, pode ele (locatário), consignar em pagamento, as expensas do credor, caso reste este inerte em buscar o pagamento, pois foi ele, o credor, quem ingressou em mora, conforme art. 400 do CCB (mora do credor).

O inciso III do art. 335 da Lei 8.245/91 diz respeito ao credor que se torna incapaz, a exemplo de um locador que por problemas relativos a uso de drogas ou álcool é considerado relativamente incapaz e interditado nos moldes do art. 4º, III do CCB e tem nomeado curador para lhe assistir. O locatário ouve falar em sua cidade desta situação, mas não sabe ao certo quais são os poderes do curador até

porque esta ação corre em segredo de justiça. É melhor consignar em pagamento do que pagar ao incapaz, pois, novamente, quem paga mal, paga duas vezes. Se o locador se mudou e está residindo em local de acesso perigoso também o locatário pode consignar pois não é obrigado a comprometer sua integridade física para pagar uma dívida. E em casos de desaparecimento do locador, quando este foi declarado ausente (a ausência é situação jurídica de desaparecimento de alguém, regulada pelos arts. 22 e seguintes do CCB), caberá consignar em pagamento, conforme o inciso III do art. 335.

O inciso IV do art. 335 da Lei 8.245/91, traz a hipótese da dúvida sobre quem deva legitimamente receber o pagamento. Pode versar exemplificativamente, sobre uma situação na qual o locador falece e deixa um herdeiro por testamento e um herdeiro legítimo, mas um deles pode vir a ser considerado indigno. Como o locatário não sabe quem será considerado o credor legítimo a receber os valores, melhor não pagar a nenhum deles, para não pagar mal. Melhor esperar se confirmar a situação jurídica da indignidade e a quem caberá o direito à herança, para saber qual deles terá o direito de receber os aluguéis, e enquanto isso consignar em pagamento.



No direito sucessório, quando uma pessoa falece, existe a sucessão legítima, de seus herdeiros, pela chamada ordem de vocação hereditária/parentesco consanguíneo, determinada pelo art. 1829 do CCB e pela sucessão testamentária (testamento, que é o ato de disposição de última vontade, documento que a pessoa que faleceu, autor da herança, pode deixar, testando até 50% de seu patrimônio quando tiver herdeiros necessários — cônjuge, ascendentes e descendentes vivos. Mesmo quando existirem estes herdeiros vivos, pode ocorrer de serem deserdados ou considerados indignos. Não nos cabe aqui entrar exatamente nestas diferenças, pois são figuras típicas, técnicas e detalhadas do direito sucessório, mas apenas ao que nos importa para entender o contexto do que está sendo exemplificado. São situações de agressões graves, destes herdeiros, em relação ao autor da herança — pessoa que faleceu — por exemplo: homicídio ou lesões corporais graves, que justificam que este herdeiro perca seu direito à herança, pela máxima de que ninguém pode se beneficiar de sua própria torpeza.

Por fim, o inciso V do art. 335 da Lei 8.245/91 traz a situação do litígio sobre o objeto do pagamento, que pode ocorrer, exemplificativamente, quando os locadores são um casal, e no curso do contrato de locação se divorciam. O locatário, informado de tal situação, e sem saber com quem ficará a titularidade/propriedade do imóvel locado tem receio de efetuar o pagamento dos locativos a um deles e ser cobrado posteriormente pelo outro. Para não incidir a regra de quem paga mal, paga duas vezes, o mais conveniente será consignar em pagamento para que após o deslinde da demanda — ação de divórcio — e solucionada a controvérsia da titularidade do imóvel, o juiz possa determinar quem tem o direito de levantar os valores que foram sendo sucessivamente consignados em juízo.

Interessante temática, em sede jurisprudencial, tem sido a possibilidade da consignatória para as chaves do imóvel, legitimando o locatário para consignar a própria coisa em si — o imóvel, objeto da locação — diante da obstrução do locador em recebê-lo, e o posicionamento do STJ neste sentido é:

EMENTA: Processual civil. Locação. Recurso especial. Ação de consignação para depósito das chaves do imóvel e da multa rescisória proporcional. Possibilidade. Prequestionamento. Ausência. Súmulas 282 e 356/STF. Reexame de matéria fático-probatória. Impossibilidade. Súmula 7/STJ. Recurso especial conhecido e improvido. 1. Em respeito aos princípios da efetividade e da economia processual, deve-se manter o acórdão, tendo em vista que, não obstante a controvérsia a respeito de qual seria o procedimento mais adequado para interposição da ação consignatória de aluguéis e para entrega das chaves do imóvel locado — aquele disciplinado no art. 890 do CPC ou o do art. 67 da Lei 8.245/91 —, o resultado final seria o mesmo, uma vez que, ainda que aplicado à hipótese o procedimento da Lei do Inquilinato, como defende o recorrido, seria admissível a ação consignatória para entrega das chaves do imóvel. 2. A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem. Hipótese em que a questão concernente à realização da vistoria no imóvel, pelo locador, ora recorrente, não foi debatida no acórdão recorrido. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF. Ademais, a apuração de tal fato demandaria ainda o exame de matéria fático-probatória, inviável em sede especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 3. Recurso especial conhecido e improvido (BRASIL, 2006).

Tal posicionamento foi firmado em que pese a ausência de especificação de tal hipótese de cabimento no art. geral em comento, 335 do CCB e no art. 67 da Lei 8.245/91, que trata da ação locatícia em questão, mas é o entendimento da jurisprudência atual, no sentido da concessão enquanto direito que legitima a capacidade postulatória do locatário por meio de tal instrumento processual.

3.1.1 PROCEDIMENTALIZAÇÃO PROCESSUAL DA CONSIGNAÇÃO DOS ALUGUÉIS DO ART. 67 NA LEI 8.245/91:

Conforme já pontuado, o CPC traz o procedimento detalhado sobre os atos e os passos processuais da ação de consignação em pagamento nos arts. 535 e seguintes. Mas como a Lei 8.245/91 também regula o procedimento em seu art. 67, os artigos do CPC serão utilizados de forma subsidiária, ou seja, na ausência de regramento da lei especial se utiliza a geral.

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;
II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
b) ter sido justa a recusa;

c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;

d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início

após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia (BRASIL, 1991).

Os requisitos da petição inicial seguem as regras gerais do art. 319 do CPC que determina tudo o que deve conter a petição inicial — o inciso I, do art. 67 da Lei 8.245/91 faz referência ao art. 282 da Lei 5.869/73, hoje revogado e substituído pelo art. 319 do CPC de 2015 — como: qualificação das partes, narrativa dos fatos, fundamentos jurídicos, pedidos, valor da causa (incluindo o valor dos aluguéis e acessórios). As regras gerais quanto a locação, no que se refere a competência/local para propositura (valor da causa), são aquelas já referidas do art. 58 da Lei 8.245/91.

Todo o procedimento é detalhado no art. 67 da Lei do Inquilinato, como o prazo de 24 horas para que o autor efetue o depósito do que entende devido (inciso II); sob pena de extinção do processo, e continue a depositar regularmente as parcelas sucessivas (inciso III); quitação das obrigações no caso do réu/locador não contestar (inciso IV) e se este contestar, toda a matéria que deve englobar sua contestação estão nas alíneas do inciso V, ou seja, a lei é autoexplicativa. Ainda, havendo resposta do réu, haverá a possibilidade de o autor/locatário oferecer complementação da quantia consignada, nos termos do art. 67, inciso VII da Lei 8.245/91.

A Lei 8.245/91 determina ainda, no ambiente de defesa do réu/locador, que haverá a possibilidade de oferecimento de reconvenção por parte deste, preceituando no inciso VI do art. 335, que além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores do objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral.

A contestação é o rebate pelo réu de todos os argumentos trazidos pelo autor, peça na qual o réu pretende apenas a improcedência dos pedidos do autor. Na reconvenção, o réu vai além, pois objetiva se tornar autor. Gonçalves (2013) conceitua o instituto, trazendo algumas noções importantes para delinear seu conceito:

Destaca-se a reconvenção, que se distingue das demais modalidades de resposta, por não constituir um mecanismo de defesa, mas de contra-ataque. Em regra, na contestação, o réu não pode formular pretensões em face do autor, salvo a de que os pedidos por este formulados, sejam julgados por este improcedentes. A exceção são as ações dúplices, nas quais a lei a autoriza a fazê-lo. Afora as ações dúplices, se o réu

quiser formular pretensões em face do autor, terá que se valer da reconvenção. A contestação não amplia os limites objetivos da lide: o juiz se limitará a apreciar os pedidos formulados pelo autor, acolhendo-os ou não. A reconvenção sim: o juiz terá que decidir não apenas os pedidos do autor, mas também os apresentados pelo réu, na reconvenção. [...] o que justifica a reconvenção é a economia e maior eficiência do processo, pois as pretensões de ambos os litigantes serão julgadas de uma só vez (p. 242).

Ainda, pela Lei do Inquilinato, inciso VIII do art. 67:

[...] em caso de ajuizamento de reconvenção por parte do réu, se houver pedidos onde se cumulam pretensões de rescisão contratual e cobrança de valores que sejam objeto da consignatória, a cobrança só é exigível após a desocupação do imóvel, isso, é claro, se ambos os pedidos tiverem sido acolhidos (GRANADO, 2017, p. 430).

3.1.2 HIPÓTESE DE CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Até o presente momento, tratamos do procedimento judicial de consignação em pagamento, situação jurídica na qual o locatário procura o poder judiciário e busca a tutela jurídica por meio do processo judicial. Mas a lei também permite a modalidade de consignação extrajudicial, daí a utilização dos termos consignação em pagamento e ação de consignação em pagamento. A aplicação se dá subsidiariamente pelos dispositivos presentes tanto no CCB como no CPC, dada a compatibilidade com o art. 67 da Lei do Inquilinato.

Vejamos as previsões dos referidos dispositivos sobre a figura da consignação extrajudicial e em quais hipóteses poderá se dar, bem como sua procedimentalização. O CCB, em linhas mais gerais, traz a previsão no art. 334: “considera-se pagamento, e extingue a obrigação, o depósito judicial ou em estabelecimento bancário da coisa devida, nos casos e forma legais”. Já o CPC de 1973 dispunha a matéria detalhada no art. 890 e hoje está regulada no art. 539, parágrafos do 1º ao 4º, *in verbis*:

Art. 539. Nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida.

§ 1º Tratando-se de obrigação em dinheiro, poderá o valor ser depositado em estabelecimento bancário, oficial onde houver, situado no lugar do pagamento, cientificando-se o credor por carta com aviso de recebimento, assinado o prazo de 10 (dez) dias para a manifestação de recusa.

§ 2º Decorrido o prazo do § 1º, contado do retorno do aviso de recebimento, sem a manifestação de recusa, considerar-se-á o devedor liberado da obrigação, ficando à disposição do credor a quantia depositada.

§ 3º Ocorrendo a recusa, manifestada por escrito ao estabelecimento bancário, poderá ser proposta, dentro de 1 (um) mês, a ação de consignação, instruindo-se a inicial com a prova do depósito e da recusa.

§ 4º Não proposta a ação no prazo do § 3º, ficará sem efeito o depósito, podendo levantá-lo o depositante (BRASIL, 2015).

Assim, o CCB já trazia a diretiva no sentido de que poderia ocorrer o depósito no estabelecimento bancário oficial da coisa devida, não sendo necessário o procedimento judicial, nos casos em que a lei permitisse essa modalidade. Deve então se tratar de obrigação em dinheiro, podendo o locatário optar por esse procedimento, procurando um estabelecimento bancário oficial e realizar o depósito, no local onde se situa o imóvel, em nome do locador/credor, cientificando-o por Aviso de Recebimento (AR) para que manifeste sua recusa no prazo de 10 dias, como especifica o art. 539, § 1º do CPC, sendo a obrigação, de notificar, do locatário consignante e não da instituição financeira.

No silêncio do locador neste prazo, estará o locatário liberado da obrigação, operando-se a quitação, e valendo, neste caso, a regra do quem cala consente, mas, ocorrendo a recusa no prazo dos 10 dias, o locatário deverá propor a ação de consignação judicial no prazo de um mês, com a prova do depósito e a recusa, de acordo com o art. 539, § 3º do CPC, caso o locatário não propuser a ação neste prazo, o depósito perde o efeito e a mora corre normalmente durante o período.



-
- 1 Quais os diplomas legislativos que atualmente regulam o pagamento em consignação, e a ação de consignação em pagamento e qual o objetivo desse instituto jurídico?
 - 2 Quais são as espécies existentes de consignação em pagamento e suas hipóteses de cabimento?
 - 3 Em termos de legitimidade, quem tem legitimidade ativa e passiva para a ação de consignação dos aluguéis?
-

3.2 AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS

A terceira ação locatícia, objeto de nossa análise, guarda íntima relação com alguns princípios do direito contratual, em especial: o princípio do equilíbrio econômico do contrato, entrelaçado com o princípio da conservação do mesmo, com a noção de *pacta sunt servanda* (princípio da força obrigatória) e o princípio da boa-fé objetiva.

Dispõe o art. 19 da Lei do Inquilinato que, “não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado” (BRASIL, 1991).

Assim, a ação revisional dos aluguéis, que tem por objetivo adaptar o valor dos locativos aos valores de mercado (tendo em vista que o imóvel pode passar por valorização ou depreciações em sua avaliação, por exemplo, construção de um *shopping* ao lado do imóvel valoriza e a construção de um túnel desvaloriza), terá cabimento nos casos em que não houver acordo entre as partes após 3 anos de vigência do contrato, ou, havendo acordo, após igual prazo do acordo realizado. Este é o prazo médio, eleito pelo legislador, para que os valores possam ser revistos e questionados para adaptação aos valores de mercado.

A relação da ação revisional de aluguéis com o princípio da conservação do contrato e da força obrigatória dos pactos (*pacta sunt servanda*, famosa expressão do direito contratual, que significa que o contrato faz lei entre as partes), existe na medida em que o próprio legislador respeita o valor que foi avençado a título de locativos, não intervindo no que foi acordado entre as partes em até 3 anos do acordo realizado. Aliás, a revisional deve ser a última saída, medida utilizada só em casos extremos, quando, realmente, o valor do aluguel for absolutamente incompatível com as avaliações de mercado.

Também se atrela à noção de boa-fé objetiva, dos deveres de conduta entre as partes contratantes, de respeitarem os pactos e as expectativas criadas. No entanto, o limite dessa autonomia dos contratantes é determinado pelo equilíbrio da relação contratual, pois reza o princípio do equilíbrio econômico do contrato que, sempre que houver desproporção significativa entre prestação e contraprestação poderá o julgador, mediante tutela jurisdicional, intervir nas contratações para restabelecer este equilíbrio. Farias e Rosenvald (2015, p. 214), apontam que “a ofensa à equivalência material poderá implicar invalidade, resolução, revisão contratual ou reparação de danos”.

Quanto à titularidade para a propositura da demanda, tanto pode ser do

locador como do locatário, conforme o objeto da revisão dos aluguéis, seja para aumentar o valor do locativo, pois o imóvel valorizou ou para baixar, porque sofreu depreciação, sendo a dupla titularidade depreendida da leitura do art. 19 da Lei 8.245/91.

3.3 A AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL E A PROCEDIMENTALIZAÇÃO DO ART 68 DA LEI 8245/9

O art. 68 da Lei do Inquilinato, inicia determinando que o rito a ser seguido pela ação revisional será o rito sumário, e neste tocante, lembramos do que já foi referido no Tópico 2 deste Capítulo, relativo à ação de despejo e os impactos das modificações ocorridas na lei processual do CPC de 2015, entendendo-se que o procedimento aplicado para as ações revisionais de alugueis que foram propostas a partir da entrada em vigor do CPC (março de 2015), seja o procedimento comum, e não mais o sumário.

Aplica-se, no entanto, uma regra de transição, constante no art. 1046 do CPC, podendo valer o procedimento sumário para as ações que já estavam em trâmite pela lei antiga (Lei 5.869/73) e ainda não havia sentença até a entrada em vigor do CPC de 2015, conforme o § 1º do art. 1046. Vejamos a transcrição do art. que trata da regra de transição para resolver o problema do conflito de leis no tempo:

Art. 1.046. Ao entrar em vigor este Código, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§ 1º As disposições da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, relativas ao procedimento sumário e aos procedimentos especiais que forem revogadas aplicar-se-ão às ações propostas e não sentenciadas até o início da vigência deste Código.

§ 2º Permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código (BRASIL, 2015).

Desta forma, para as ações que estavam em trâmite e nas quais o juiz ainda não havia sentenciado até a entrada em vigor do CPC de 2015, continua valendo o CPC de 1973 e as regras que regulavam o procedimento sumário — arts. 275 e seguintes — depois disso, seguirão pelo procedimento comum, aplicando-se o CPC de 2015. Para as ações novas, aplicar-se o procedimento comum, pela “aplicação imediata da lei processual” (Brasil, 2011). Passamos à transcrição do



art. 68 da Lei 8.245/91, relativa ao procedimento da ação revisional de aluguéis e seu detalhamento processual na Lei do Inquilinato:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

~~II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;~~

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

~~IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.~~

IV - na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

V - o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei (BRASIL, 1991).

O inciso I do art. 68 da Lei 8.245/91 traz as exigências para os que devem estar presentes na petição inicial, peça de abertura do processo, com as alegações e comprovações do direito do autor, fazendo referência aos requisitos

exigidos por lei, lembrando que pelo CPC em vigor não há artigo correlato ao 276, pois este era do procedimento ordinário, que foi extinto, e o correlato ao 282 é o 319 — a lei indica os requisitos: juízo ao qual a petição é dirigida, qualificação das partes, fatos e fundamentos jurídicos, pedidos, valor da causa e provas.

O inciso II do art. 68 da Lei do Inquilinato diz respeito à dupla titularidade da ação revisional, já que tanto locador como o locatário podem propor a ação. Na audiência de conciliação, o juiz fixará o valor do aluguel provisório, que será pago da citação até o deslinde da causa, ocasião na qual o valor se tornará definitivo. Se o locador for o autor, porque o aluguel está em valor muito inferior ao de mercado, a fixação pelo juiz do aluguel provisório não poderá exceder 80% do valor do pedido (art. 68, II, alínea a) e se o autor for o locatário, pois o valor está muito oneroso, a fixação do aluguel provisório não será inferior a 80% do valor do aluguel vigente (art. 68, II, alínea b).

A decisão de fixação do aluguel provisório poderá ser questionada pela parte prejudicada (locador ou locatário, conforme quem seja o réu), pois o inciso III do art. 68 da Lei do Inquilinato “prevê a possibilidade do réu antes de contestar, ou até a audiência, pleitear a revisão do aluguel provisório, comprovando que o valor fixado não condiz com os valores de mercado” (BORGES, 2014, p. 89).

Complementando, o inciso V do art. 68 da Lei 8.245/91 determina que este pedido interrompe o prazo para a interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório, que começará a fluir do momento em que o juiz indeferir a revisão. Na verdade, são duas oportunidades, uma no primeiro grau, uma espécie de retratação, pelo juiz que fixou o aluguel provisório, mediante outras comprovações de incompatibilidade do valor fixado com os de mercado, e o recurso, via segundo grau de jurisdição/Tribunal.

Não terá cabimento a ação revisional de aluguéis “na pendência de prazo para desocupação do imóvel (art. 46, parágrafo 2º e art. 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente” (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010, p. 471), por determinação do § 1º do art. 68 da Lei 8.245/91, mas se existir ação revisional já ajuizada, tal situação não impede que o locador proceda a retomada do imóvel, quando este tiver direito.

3.3.1 A QUESTÃO DO REAJUSTE DOS LOCATIVOS E A CONDENAÇÃO PELAS DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS NA AÇÃO REVISIONAL

Mister que se estabeleça a diferença entre reajuste e valor a ser revisado na ação em comento, que, conforme já salientado, diz respeito ao valor de adaptação ao mercado, em caso de valorização ou desvalorização do aluguel após o prazo trienal previsto no art. 19 da Lei do Inquilinato.

O reajuste anual diz respeito a atualização/correção monetária dos valores, a qual é perfeitamente possível e lícita, e tem por objetivo manter o valor atualizado devido aos índices de inflação. Válida e didática a explicação de Melo, apresentada ao final, em exemplos numéricos, facilita a visualização:

É sabido que o dinheiro tem valor no tempo. As variações do dinheiro no tempo ocorrem pela agregação de correção monetária (reflexo da inflação), da remuneração do capital (juros compensatórios) ou de mora (juros moratórios). Por isto não se pode tratar valores diferentes em bases temporais diferentes, sob pena de falsear, principalmente em economias altamente inflacionárias, o resultado da apuração de diferenças. O fim precípua da aplicação de correção monetária é manter, dentro do possível, o poder aquisitivo da obrigação que se projeta para o futuro. Da mesma forma, se temos uma importância em determinado momento e a projetamos no passado é necessário que a deflacionemos, de maneira que aquela quantia tenha, na data mais remota, a mesma capacidade de compra que teria na data mais recente. Portanto, se para atualizar um valor temos que multiplicá-lo por um fator de atualização, para deflacioná-lo temos que dividi-lo pelo fator de atualização. O exemplo a seguir é propositalmente simples com o objetivo de deixar bem clara a matéria:

Valor = \$ 100

Inflação do mês 1 = 20%

Para atualizarmos do mês 1 para o mês 2 temos que aplicar o fator de atualização referente à inflação no período que é de 1.20 (fator de atualização para a inflação de 20%). Temos então:

$\$ 100 \text{ (mês 1)} = \$ 100 \times 1.2 \text{ (Fator de atualização do mês 1)} = \$ 120 \text{ (mês 2)}$

Fazendo o raciocínio inverso, se temos o valor \$120 no mês 2 e queremos projetá-lo no passado, no mês 1, o cálculo é o contrário, ou seja, divide-se o valor do mês 2 pelo fator de atualização do mês 1:

$\$ 120 \text{ (mês 2)} = \$ 120 \div 1.2 \text{ (Fator de atualização do mês 1)} = \$ 100 \text{ (MELO, 2007).}$

Assim, pactuar reajuste anual, utilizando-se, para tanto, determinado índice de correção, via de regra o IPC (Índice de Preços do Consumidor), é lícito e possível, sendo inclusive previsto pela Lei do Inquilinato, nos arts. 17 e 18, que, estará reservada a autonomia dos contratantes neste sentido:

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste (BRASIL, 1991).

Por isso o reajuste jamais poderá ser confundido com o valor a ser revisionado, este sim, será readaptado ao que vale o aluguel, pelo tempo passado de contrato e pela defasagem em relação as atualizações de mercado.

A citação referida diz respeito a um artigo de Melo (2007), disponibilizado on-line e de muita utilidade prática, apresenta um quadro evolutivo de parcelas de aluguéis com valores de reajustes, sendo o autor um parecerista jurídico-econômico-financeiro, especialista em liquidação de sentença e cálculos judiciais, extrajudiciais e de precatórios, vale a leitura para maior aprofundamento do tema. Disponível em: <<http://gilbertomelo.com.br/apuracao-de-diferencas-de-alugueis-em-aco-es-renovatorias-e-revisionais/>>. Acesso em: 20 nov. 2018.



Por fim, pode ocorrer de restar diferenças para serem cobradas, em relação aos aluguéis, pois o julgador fixará desde a audiência inicial os aluguéis provisórios, para ao final torná-los definitivos. A doutrina esclarece acerca dos caminhos a serem utilizados na ação revisional e momentos próprios para pleitear os direitos:

Se for o locador quem estiver propondo a ação revisional, esse aluguel provisório, bem como a diferença dos alugueres, se houver, poderá ser cobrado por meio de ação de despejo por falta de pagamento (art. 62 da Lei 8.245/91) ou nos autos da própria ação revisional (art. 69, parágrafo 2º da Lei 8.245/91), à sua escolha, mas só após o trânsito em julgado da sentença (BORGES, 2014, p. 91).

Ou seja, após o decurso de todos os prazos para recurso ou esgotamento de todas as vias recursais, quando a sentença houver se tornado imutável (princípio da imutabilidade da decisão e da coisa julgada).

4 AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUÉIS

Derradeiramente, chegamos ao exame da ação renovatória de aluguéis, medida judicial destinada à renovação do contrato de locação de imóvel urbano, no caso de destinação a fins não residenciais, ou seja, com intuito de exercício de atividades comerciais, industriais ou “protegidas” (SCAVONE JUNIOR, 2017, p. 324), conforme já tratado no Capítulo 2, no item relativo a locação não residencial, especialmente no que toca a questão do ponto comercial.

4.1 A LEGITIMIDADE ATIVA, OS REQUISITOS E O PRAZO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Nesse sentido, renovar o contrato de locação não residencial, e de permanecer no ponto comercial, no desempenho das atividades laborativas, é um direito do locatário, portanto, é sua a legitimidade ativa na propositura da ação renovatória.

A Lei 8.245/91 determina ainda, que ocorrendo a sublocação total do imóvel, terá também, o sublocatário, legitimidade ativa para a propositura da renovatória, bem como os cessionários ou sucessores no caso de cessão ou sub-rogação nos direitos do locatário, de acordo com o art. 51, § 1º, em leitura conjunta com os arts. 13 e seguintes (cessão e sublocação) e 11 (sub-rogação).

Mas não são estes os únicos legitimados ativamente para propor a medida, estando também elencados pela lei, a sociedade ou locatário que dela faça parte, conforme parágrafos 3º e 4º do art. 51 da Lei do Inquilinato:

§3º dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo (BRASIL, 1991).

O legitimado passivo da ação renovatória sempre será o locador, seja ele o proprietário, o condômino do imóvel locado, espólio ou herdeiro do proprietário, compromissário comprador, usufrutuário, credor anticrético, dentre outras pessoas que possuam este tipo de ligação com o imóvel.

Quanto aos requisitos exigidos para a propositura da ação renovatória, a lei determina quais são no art. 51, o que demanda exame detalhado, pois ausentes tais elementos, comprometida estará a possibilidade do ingresso com tal medida por parte do locatário ou os legitimados indicados acima. O art. 51 da Lei 8.245/91 então exige os seguintes elementos:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos (BRASIL, 1991).

Os incisos I e II do art. 51 da Lei 8.245/91, aqui analisados conjuntamente, dizem respeito à exigência de contrato escrito, com prazo determinado, e que o prazo mínimo do contrato a ser renovado ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de no mínimo cinco anos. Pois bem, contratos verbais podem ser celebrados em locações não residenciais, e provada a relação contratual por vários meios como: testemunhas, e-mails etc. No entanto, o requisito para a ação renovatória, não cumpre tal relação contratual. Como também não cumprirá o requisito, o contrato que estiver vigorando por prazo indeterminado.

Assim, o contrato deve ser escrito e estar vigorando por prazo determinado. Pode ocorrer a soma dos prazos dos contratos para atingir os 5 anos, contanto que sejam contratações ininterruptas, aplicando-se a regra intitulada pela doutrina e jurisprudência, *accessiotemporis*. A polêmica existente é, se o prazo que será fixado no contrato a ser renovado na ação é de cinco anos ou o prazo do último contrato. Tendo o STJ, o entendimento de que a lei aplica o direito à renovação pelo prazo de 5 anos, independente do prazo de duração do último contrato, que pode ser inferior a 5 anos, mas ainda assim, terá o legitimado o direito a renovar por cinco anos (ação renovatória), em virtude do art. 5, inciso II da Lei do Inquilinato. Colaciona-se, neste sentido, julgado do STJ:

EMENTA: Recurso especial. Ação renovatória de contrato. Locação comercial. 'Accessiotemporis'. Prazo da renovação. Artigos analisados: Art. 51 da Lei 8.245/91. 1. Ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada em 09.06.2003.

Recurso especial concluso ao Gabinete em 07.12.2011. 2. Discussão relativa ao prazo da renovação do contrato de locação comercial nas hipóteses de 'accessiotemporis'. 3. A Lei 8.245/91 acolheu expressamente a possibilidade de 'accessiotemporis', ou seja, a soma dos períodos ininterruptos dos contratos de locação para se alcançar o prazo mínimo de 5 (cinco) anos exigido para o pedido de renovação, o que já era amplamente reconhecido pela jurisprudência, embora não constasse do Decreto nº 24.150/1934. 4. A renovatória, embora vise garantir os direitos do locatário face às pretensões ilegítimas do locador de se apropriar de patrimônio imaterial, que foi agregado ao seu imóvel pela atividade exercida pelo locatário, notadamente o fundo de comércio, o ponto comercial, também não pode se tornar uma forma de eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador, e violando a própria natureza bilateral e consensual da avença locatícia. 5. O prazo 5 (cinco) anos mostra-se razoável para a renovação do contrato, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade. Mas permitir a renovação por prazos maiores, de 10, 15, 20 anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato. 6. Quando o art. 51, 'caput', da Lei 8.245 dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato 'por igual prazo', ele está se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, previsto no inciso II do art. 51 da Lei 8.245/91, para a renovação, qual seja, de 5 (cinco) anos, e não ao prazo do último contrato celebrado pelas partes. 7. A interpretação do art. 51, 'caput', da Lei 8.245/91, portanto, deverá se afastar da literalidade do texto, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, que prevê, no próprio inciso II do referido dispositivo, o prazo de 5 (cinco) anos para que haja direito à renovação, a qual, por conseguinte, deverá ocorrer, no mínimo, por esse mesmo prazo. 8. A renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de 'accessiotemporis', dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período. 9. Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia. 10. Conforme a jurisprudência pacífica desta Corte, havendo sucumbência recíproca, devem-se compensar os honorários advocatícios. Inteligência do art. 21 do CPC [atual art. 86] c/c a Súmula 306/STJ. 11. Recurso especial parcialmente provido (BRASIL, 2013).

O outro requisito para a propositura da ação renovatória, é que a atividade explorada pelo locatário seja do mesmo ramo e não passe por interrupções pelo prazo mínimo de 3 anos. Scavone Junior (2017, p. 337) aponta que:

Poderá ampliar ou reduzir a atividade, acrescentando ou diminuindo outras, v.g., padaria que acrescenta atividade de restaurante. Não poderá, entretanto, alterar a sua natureza, v.g., restaurante que se torna padaria. Entende-se que o prazo de três anos é necessário para que se forme uma clientela. Poderia ser de dois, de quatro, mas a lei entendeu fixá-lo em três anos.

O prazo para propor a ação renovatória é de visceral importância (art. 51, § 5º da Lei 8.245/91), pois se for perdido, o titular do direito não poderá mais fazer uso de tal medida. Deverá então, observar o prazo, que inicia um ano antes do fim do contrato de locação a ser renovado, e vai até seis meses antes do seu término, contando, assim, com o penúltimo semestre do contrato para propor a ação, sendo este um “prazo decadencial que, se for perdido, permite ao locador a denúncia do contrato ao seu final e consequente o despejo do locatário (SCAVONE JUNIOR, 2017, p. 688).

Borges (2014) atenta para o fato que, dificilmente, o locatário preencherá os requisitos exigidos para a renovatória, pois além de ser contrato de locação não residencial, escrito com prazo determinado de no mínimo 5 anos, com comprovação do mesmo ramo de atividade ininterrupta pelo prazo de 3 anos, ou seja, requisitos estanques e objetivos, ainda precisa comprovar ser um fiel cumpridor de suas obrigações — conforme você verá mais adiante na exigência da comprovação na petição inicial por determinação do art. 71 da Lei 8.245/91, somada à questão do prazo para propositura, que fica entre 1 ano e 6 meses do término do contrato, prazo igualmente estanque, já que não pode ser proposta a ação nem antes, nem depois.

4.2 DIREITO DE DEFESA DO LOCADOR NA RENOVATÓRIA E QUESTÕES PROCEDIMENTAIS DA AÇÃO

O art. 52 da Lei Locatícia traz situações nas quais o locador não estará obrigado a renovar o contrato de locação não residencial, e que podem ser trabalhadas em sua defesa na ação renovatória, conforme vejamos:

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:
I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no

imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar (BRASIL, 1991).

O inciso I determina que o locador poderá ilidir a renovação do contrato se ficar comprovado que o poder público determinou a realização de obras para transformar radicalmente o imóvel ou aumentar o valor do negócio ou da propriedade. A doutrina atenta para o fato de que já há o despejo do art. 9º, inciso IV da Lei 8.245/91, de modo que a exigência do poder público não precisava constar neste momento da lei. E ainda, a súmula 374 do STF que traz o verbete: “na retomada para construção mais útil, não é necessário que a obra tenha sido ordenada pela autoridade pública” (SCAVONE JUNIOR, 2017, p. 339). Também se refere o inciso a obras que forem destinadas a aumentar o valor do negócio.

O inciso II traz a chamada exceção de retomada, quando não disser respeito a fundo de comércio e for para utilização própria do imóvel locado pelo locador ou descendentes, ascendentes ou cônjuge que se estabeleçam no local. Conforme Scavone Júnior (2017, p. 349):

Na primeira hipótese do inc. II do art. 52, dessa retomada, o uso que se dará é ilimitado, mesmo que residencial. Todavia, sendo para exploração empresarial (do locador), o ramo não poderá ser o mesmo daquele explorado pelo inquilino (inc. II, § 1º), salvo se a locação, perfeitamente delimitada no contrato, também envolvia o fundo de comércio com todas as instalações.

No inciso II do art. 52 da Lei 8.245/1991, “o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio”. Há situações nas quais a locação compreende o próprio fundo de comércio, que são as instalações e pertences que vão além do imóvel,

como ocorre no caso de cinemas, teatros, hotéis, escolas, postos de gasolina, e também neste caso, a lei reserva uma possibilidade de defesa para o locador, no inciso II do art. 52, que poderá retomar o bem e a impossibilidade da renovação do contrato em prol do inquilino, podendo o locador retomá-lo. Neste sentido a súmula 481 do STF: “se a locação compreende, além do imóvel, fundo de comércio, com instalações e pertences, como no caso de teatros, cinemas e hotéis, não se aplicam ao retomante as restrições do art. 8º, parágrafo único do Decreto. 24.150 de 20 de abril de 1934” (SANTOS, 2002, p. 369).

Arremata Scavone Júnior (2017, p. 349), sobre as exigências da segunda hipótese do inciso II do art. 52:

É o caso típico da locação com as instalações como, por exemplo, entre outras, de um posto de gasolina ou de uma padaria com todos os equipamentos, desde que tais circunstâncias constem no contrato que deverá descrever os equipamentos e instalações que compõem a atividade empresarial que integram a locação. A segunda hipótese, pela leitura do artigo, pressupõe uma sociedade, já que fala em “maioria do capital”, na qual participem o locador e/ou cônjuge e/ou ascendente e/ou descendente, que transferirá fundo de comércio preexistente há pelo menos um ano. Essas pessoas individualmente ou conjuntamente (locador, cônjuge, descendente ou ascendente) deverão contar com a maioria (predominância, de acordo com a Súmula 486 do STF) do capital dessa sociedade. Portanto, na segunda hipótese do inc. II, exige-se: a) retomada para uma sociedade; b) participação, nessa sociedade, com maioria do capital, do locador e/ou cônjuge e/ou descendente e/ou ascendente; c) transferência do fundo de comércio, existente há mais de um ano, que não coincida com aquele do locatário.

Quanto ao procedimento da ação renovatória, seguirá o procedimento comum, conforme as regras da lei processual civil, o CPC. O Art. 71, da Lei 8.245/91, traz os requisitos específicos da petição inicial, peça de abertura da ação, que delimita os fatos, argumentos, fundamentos jurídicos, pedidos e provas que articulam os direitos do autor, e que é dispositivo legal que deve ser lido em aplicação conjunta com a regra geral do art. 319, a qual regula a petição inicial do CPC, conforme já comentado em momentos anteriores — a Lei 8.245/91 alude ao art. 282 do CPC de 1973, revogado em março de 2015, sendo o correlato o art. 319, atual do CPC vigente. Neste sentido, o dispositivo em questão, art. 71 da Lei 8.245/91, é preciso quanto aos requisitos que devem estar presentes na petição inicial da ação renovatória:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

- II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;
 - III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;
 - IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;
 - ~~V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;~~
 - V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).
 - VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;
 - VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.
- Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação (BRASIL, 1991).

Os incisos do I ao IV do art. 71 da Lei do Inquilinato, bem como o VI e VII, dispensam comentários, pois são cristalinos na sua redação e compreensão sobre as provas que devem ser carreadas aos autos, e se referem a documentos que devem ser juntados à petição inicial pelo autor da ação.

O inciso V, traz uma modificação inserida pela Lei 12.112 de 2009, passando a exigir que na ação renovatória ocorra a comprovação atual da idoneidade financeira do fiador, mesmo que não exista alteração da figura do garantidor. Tal exigência se dá para comprovar que o fiador terá condições de assegurar a obrigação junto ao credor/locador por mais 5 anos, caso o contrato seja renovado, já que, com o passar dos anos, a situação econômica do fiador, pode ter modificado.

Frise-se que a lei anterior, exigia somente a prova da idoneidade financeira do novo fiador, agora, mesmo que permaneça o mesmo fiador do contrato original, a atualização de sua condição financeira é prova indispensável na renovatória (BORGES, 2014).

O art. 72 traz a previsão legal sobre a contestação, pela defesa processual do locador na ação renovatória, dispondo:

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;
 II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;
 III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;
 IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52) (BRASIL, 1991).

O locador primeiramente poderá se defender alegando que o autor da ação não preenche os requisitos do art. 51 e/ou 71 da Lei 8.245/91.

Quando o inciso II, do art. 72, trata da hipótese de “não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar” (SCAVONE JUNIOR, 2017, p. 453), não está se referindo recusa à renovação, mas à proposta que a acompanha, que está sujeita à arbitramento judicial quanto ao valor ofertado, e em relação a estes termos, deverá o réu (neste caso o locador) nos termos do § 1º do art. 72, apresentar contraproposta.

O inciso III do art. 72 da Lei 8.245/91, considera possível ao julgador aceitar a alegação do locador de que recebeu “melhor proposta de terceiro em melhores condições” para não conceder ao locatário o direito a renovação. Mas, neste caso, deve-se entender a aplicação do dispositivo com certo temperamento, pois melhores condições não devem ser interpretadas simplesmente como valor elevado do aluguel e sim em contexto mais amplo, como por exemplo, envolvendo a realização de benfeitorias, ou situação que atenda a função social do contrato e o bem comum de forma mais satisfatória que o contrato anterior. Indubitável que exigirá análise casuística. A regra ainda deverá clamar a aplicação conjunta do art. 75 da Lei do Inquilinato, que dispõe: “Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente”.

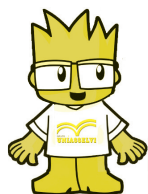
Assim, a sentença que acolher a retomada em virtude do reconhecimento da causa do art. 72, III, ou seja, a melhor proposta de terceiro, desde logo deverá fixar a indenização que será devida ao locatário, declarando que são devedores solidários da indenização o locador e o proponente (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010).

Por fim, como argumento de defesa para o locador, estipula o inciso IV do art. 72 da Lei 8.245/91, as hipóteses nas quais não estará, este, obrigado a renovar a locação por expressa determinação legal, em virtude de seu direito potestativo, conforme dispõe o art. 52 da mesma lei, em especial os incisos I e II.

O art. 74 da Lei do Inquilinato, também modificado pela Lei 12.112 de 2009, determina que “não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação”, o que é considerado uma grande inovação, pela agilização das ações, o que vem a ocorrer, também, em sede de renovatória, pois o juiz determinará na própria sentença, a expedição do mandado de despejo para que o locatário desocupe o imóvel no prazo de 30 dias, caso a renovatória seja julgada improcedente.

Importante consignar que, para assim que o juiz determine em sentença, deve haver pedido do locador/réu neste sentido em contestação, pois o julgador não agirá de ofício, julgando a ação improcedente e não se manifestando quanto a este ponto, devendo, posteriormente, o locador — que não formulou este pedido na peça contestacional — promover ação de despejo para reaver o imóvel (BORGES, 2014).

A grande inovação em termos de agilidade se dá porque a lei, atualmente, fixa o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária do locatário, ou a pedido do locador, ou a ser fixada na própria sentença de improcedência pelo juiz, sendo que na redação anterior ficava à escolha do julgador a fixação do prazo de até 6 meses para desocupação, a correr do trânsito em julgado da decisão (quando não coubessem mais recursos, ou os prazos para estes já estivessem esgotados).



Em regra, vigora no processo civil o princípio da iniciativa da parte, também chamado de inércia da jurisdição, que reza que o juiz “dirá o Direito” nos limites em que é provocado pela parte interessada, então ao autor ou interessado em receber alguma tutela cabe pedir, solicitar, pois como regra geral, o julgador não concederá direito que não foi solicitado. Por exceção, no entanto, existem situações autorizadas por lei nas quais o juiz decidirá “de ofício”, o que significa: sem provocação da parte interessada. São situações diversas, amplas, e estudadas, tecnicamente, no processo civil, penal e matérias adjacentes, e que, excepcionalmente, autorizam o julgador a se manifestar, concedendo ou negando tutelas jurídicas

mesmo quando as partes não solicitam. A nota tem o intuito de explicar a expressão “de ofício”, mas não adentrar propriamente nos exemplos que são infundáveis e de matéria extremamente técnica.

-
-
- 1) De quem é a legitimidade ativa e passiva para a ação de despejo, consignatória de aluguéis, revisional e renovatória de aluguéis?
 - 2) Quais são as hipóteses de cabimento das ações locatícias referidas na alínea “a”?
-
-



ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

O universo das ações locatícias é de vastidão inquestionável, por contemplar, conforme demonstrado, as áreas do Direito Material e Direito Processual, complementares entre si. Não são poucos os dilemas que se apresentam nesta seara, pois se trata da temática de maior tecnicidade da Lei 8.245/91.

Como é comum aos temas processuais, a disciplina legal das ações locatícias, passou, não apenas por modificações na própria Lei do Inquilinato — especialmente em 2009, como tivemos a oportunidade de examinar, em vários momentos —, mas em virtude da própria interface com o Código de Processo Civil (CPC), que foi completamente reestruturado e entrou em vigor em março de 2015, revogando o diploma de 1973. Tais transformações ocorridas na Lei Processual Geral, impactaram em inúmeros pontos a Lei do Inquilinato, conforme tivemos a oportunidade de estudar.

Portanto, nosso desafio ao ingressar no terreno de tão instigante e complexo estudo, não foi de pequena monta, haja vista as transmutações ocorridas que demandam do(a) estudante, mais do que a habilidade de aprender um conteúdo, mas aprendê-lo de forma a contextualizar todas as mudanças pelas quais a Lei do Inquilinato vem passando. Aprender a construir, desconstruir e reconstruir, uma das grandes habilidades, que cada vez mais se impõe nos tempos atuais, de descodificação (fenômeno das leis esparsas e múltiplas, que modificam com maior velocidade).



Neste universo ainda temos a especificidade. Manejar os quatro remédios jurídicos — de trabalho essencialmente forense e judicial, que são as ações locatícias —, é tarefa reservada ao profissional da área jurídica. E o Direito é uma ciência essencialmente formal, com linguagem e lógica próprias, portanto, ingressar no estudo de matéria processual para quem eventualmente busca formação em Gestão Imobiliária, mas não é da área jurídica, é um grande desafio.

Pela alta técnica que acompanha essa matéria, e a impossibilidade de fugirmos dos termos conceituais, sem os quais seria impossível a compreensão da Lei, o manejo dos procedimentos das ações judiciais e a necessária habilitação dos profissionais, quer os que objetivam atuar diretamente no judiciário (operadores do Direito) como os que são profissionais de outras áreas, inafastável o estudo de tais medidas, com o devido olhar do processo e direito material para que a formação e atuação em matéria locatícia na Gestão Imobiliária fosse a mais adequada possível, no intuito de prestar adequada assessoria e prevenir conflitos futuros.

No entanto, dada tal magnitude e especificidade de tais conteúdos, sem esquecer dessa multidisciplinaridade externa, o Capítulo de fechamento do Livro de Estudos, visou trabalhar as ações locatícias de forma panorâmica e didática, apresentando evidentemente, os principais dilemas surgidos nas ações de despejo, consignatória, revisional e renovatória de aluguéis, em sede doutrinária, jurisprudencial e legislativa, sem a pretensão de esgotar o assunto, mas trazendo ao investigador, os principais conceitos e categorias necessários à compreensão dos legitimados, hipóteses de cabimento e procedimentalização para o correto uso de tais ações, sempre buscando conectar teoria e prática, através dos exemplos do dia a dia, e julgados dos Tribunais para que se descortine a adequada assessoria preventiva dos envolvidos nos contratos de locação de imóvel urbano e eventual propositura de tais demandas.

REFERÊNCIAS

BORGES, I.C. **Alterações na lei do inquilinato**: comentários à Lei 12.112/09. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

BRASIL. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, 2015. Disponível em: <<https://bit.ly/1CpD2H2>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Recurso especial nº 1.323.410**, STJ-MG, 2 fev. 2011. Disponível em: <<https://bit.ly/2BdBkO2>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Recurso especial nº 1.207.161**, STJ-AL, 7 nov. 2013. Disponível em: <<https://bit.ly/2BbUDaw>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Recurso especial nº 692.650**, STJ-SP, 09 out. 2006. Disponível em: <<https://bit.ly/2CZvXCb>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Brasília, 2002. Disponível em: <<https://bit.ly/1drzx5j>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 9.099**, de 26 de setembro de 1995. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. Brasília, 1995. Disponível em: <<https://bit.ly/1Pkjho0>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 1991. Disponível em: <<https://bit.ly/2Ngs8j6>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Brasília, 1973. Disponível em: <<https://bit.ly/2sVik2c>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

_____. **Lei nº 1.060**, de 5 de fevereiro de 1950. Estabelece normas para a concessão de assistência judiciária aos necessitados. Rio de Janeiro, 1950. Disponível em: <<https://bit.ly/2q1rxo6>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

DONIZETTI, E. **Novo código de processo civil comparado**. São Paulo: Atlas, 2015.

FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Curso de direito civil**. São Paulo: Atlas, 2015.

GONÇALVES, M. V.; LENZA, P. **Direito processual civil esquematizado**. São Paulo: Saraiva: 2013.

GRANADO, D. W. Da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação. In: SCAVONE JUNIOR, L. A.; PERES, T. B. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

MAZZOLA, M. As incursões do novo CPC na lei de locações. **Revista de processo**, São Paulo, a. 42, v. 263, p. 287-313, jan. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2gwEWzN>>. Acesso em: 08 jan. 2019.

MELO, G. **Apuração de diferenças de aluguéis em ações renovatórias e revisionais**. Gilberto Melo engenharia jurídica: correção monetária e juros. Belo



Horizonte, 5 fev. 2007. Disponível em: <<https://bit.ly/2RpnE7T>>. Acesso em: 20 nov. 2018.

SLAIBI FILHO, N.; SÁ, R. N. **Comentários da lei do inquilinato**. Rio de Janeiro: Forense: 2010.

SANTOS, G. **Locação e despejo**. Rio de Janeiro: RT, 2002.

SCAVONE JUNIOR, L. A. PERES, T. B. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito imobiliário**: teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SOUZA, S. C. **A lei do inquilinato comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

