



# UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

## FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Fontes das Obrigações.*

### CONTRATO DE LOCAÇÃO (II)

André e sua mulher Beatriz resolvem alugar o apartamento de que Carlos e Daniela são usufrutuários. Instrumentalizam a negociação por meio de um instrumento particular de locação, em que preveem duração de dois anos, valor mensal de mil reais de aluguel e cláusula de vedação de sublocação. O contrato, dotado de cláusula de vigência, foi registrado no ofício competente. Considerando essas circunstâncias, resolva independentemente as seguintes situações:

- a) No décimo mês de locação em diante, André, não encontrando Carlos, a quem habitualmente pagava o aluguel em mãos, pede que sua mulher, Beatriz, pague à Daniela, que emite recibo em nome próprio. Na verdade, Carlos havia se mudado após uma grave briga com Daniela, e o casal planeja se separar. Verificando que Carlos não lhe pagara o aluguel como de hábito, Carlos resolve ajuizar ação de despejo contra o casal. O pedido deve ser julgado procedente?
- b) No caso “a”, caso nenhum dos locadores fosse encontrado, qual solução cabível para que se procedesse ao adimplemento da prestação mensal do aluguel?
- c) Passados os 30 meses da vigência do contrato de locação, Carlos e Daniela enviam notificação extrajudicial a André e Beatriz, dizendo que não tinham interesse na manutenção da locação, de forma que pediam a devolução da posse do imóvel no prazo de 90 dias. Passado o prazo, André e Beatriz seguiam na posse do imóvel, o que motivou Carlos e Daniela a ajuizarem ação de despejo. Como o juiz deverá julgar esse pedido?
- d) Na situação “b”, cansados de esperar o deferimento da liminar de despejo, Carlos e Daniela contratam um grupo de milicianos para retirar André e Beatriz à força do imóvel. Estes têm alguma pretensão para reaver a posse? Qual?
- e) Chegado o décimo mês da locação, André e Beatriz se desinteressam pelo imóvel, já que pretendiam se mudar para outro município. Querem, então, devolver o imóvel aos locadores. Estes não aceitam a devolução, condicionando-a ao pagamento da multa no valor de três meses de aluguel prevista no contrato. Por outro lado, os locatários se insurgem contra tal exigência, uma vez que permaneceram no imóvel por um metade do tempo previsto contratualmente. Como a situação deve ser resolvida?
- f) Carlos e Daniela morrem, e a sua propriedade de Eduardo se converte em propriedade integral. Eduardo não quer a continuação do casal no imóvel, e notifica-os extrajudicialmente para que desocupem o imóvel. Ocorre, porém, que os locatários haviam registrado o contrato de locação no competente Registro de Imóveis, de forma que a locação, segundo eles, seria oponível ao proprietário. Eduardo não se conforma e ajuíza ação de despejo. O pedido deve ser acolhido pelo juiz?
- g) No caso “f”, Eduardo consente com a permanência do casal e passa a receber os aluguéis como locador. No entanto, alguns meses depois, aliena o imóvel a Fernanda, que, por cláusula contratual, comprometeu-se perante Eduardo a aguardar determinado período de tempo para pedir a imissão na posse do imóvel. Qual a natureza dessa cláusula? Caso ela não respeite o prazo e ajuíze ação de despejo, como o pedido deve ser julgado? Há alguma tutela específica caso os locatários estejam interessados na aquisição definitiva do imóvel?
- h) André morre, deixando dois filhos: um deles é comum com Beatriz; outro, já maior de idade, é de casamento anterior. Este filho não morava com André, mas era seu dependente financeiro. É possível que, com a morte do pai, ele exija a imissão sua na posse do imóvel, dizendo que herdou a posição jurídica do locatário?
- i) André e Beatriz, tendo dificuldades para realizar o pagamento pontual dos aluguéis, resolvem alugar um dos quartos a um colega de André, Gustavo. Gustavo, após três meses no imóvel, deixa de pagar os aluguéis, o que obriga André e Beatriz a ajuizar ação de cobrança e de despejo. Na sua defesa, Gustavo argue que, no contrato de André e Beatriz, havia cláusula de vedação de sublocação, de forma que, entre as partes, nenhum contrato de locação ou sublocação se havia formado. Como a questão deve ser resolvida?
- j) Na situação “i”, os locadores descobrem a respeito da sublocação. É possível que despejem André e Beatriz por esse motivo?

#### BIBLIOGRAFIA BÁSICA

1. SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo. Comentários à Lei 8.245/91*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, pp. 189-92; 196-200; 206-213; 236-40; 244-60; 273-85; 294-302; 308-311; 314-322; 327-29; 332-34.