

“Contrato de Locação”

Arts. 565 ao 578 CC/02

Cíntia Rosa Pereira de Lima

Doutora em Direito Civil pela USP, Profa. Dra.
Direito Civil FDRP.

1 – Histórico e evolução:

- Origem - **Direito Romano: *locatio conductio*** (gênero)
- 3 espécies:
 - **a) *locatio rei*** (locação de coisas);
 - **b) *locatio operarum*** (locação de serviços);
 - **c) *locatio operis faciendi*** (locação de obra ou empreitada);
- **em comum:** remuneração

1 – Histórico e evolução:

- **Clóvis Beviláqua** (1924, p. 362): locação é *“o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração, que a outra paga, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo; ou o uso e gozo de uma coisa infungível (**locação de coisas**); ou a prestação de um serviço (**locação de serviço**); ou a execução de algum trabalho determinado (**empreitada**).”*

1 – Histórico e evolução:

- CC/16 – gênero **locação** (cap. IV):
- Espécies:
- a) **locação de coisas** (seção I, arts. 1.188 a 1.199 + **locação de prédios** até art. 1.215);
- b) **locação de serviços** (seção II, arts. 1.216 a 1.236);
- c) **empreitada** (seção III, arts. 1.237 a 1.247).

* **Disciplina da matéria no CC/02:**

- **Locação de coisas** (arts. 565 a 578 CC/02);
- **Locação de prédio urbano** (Lei n. 8.245/91 – Lei do Inquilinato);
- **Locação de prédio rural – rústico** (Estatuto da Terra – Lei n. 4.504/64, arts. 92 e ss.);
- **Prestação de serviços** (arts. 593 a 609 CC/02);
- **Contrato de empreitada** (arts. 610 a 626 CC/02).

2 – Contrato de locação de coisas:

- **2.1. Conceito: art. 565 do CC/02;**
- **Partes: Locador – locatário**
- **Prestação: posse – retribuição (aluguel)**

2.2. Classificação do contrato de locação:

- a) sinalagmático;
- b) consensual;
- c) oneroso;
- d) impessoal (art. 577 CC/02);
- e) de execução continuada.

3 – Âmbito de aplicação do CC/02:

- 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.

4 – Principais aspectos do contrato de locação de coisas no CC/02:

- **4.1. Obrigações do locador (art. 568) e locatário (art. 569):**
- - o locador obriga-se a entregar ao locatário a coisa alugada e garantir o uso pacífico desta;
- - o locatário obriga-se a usar a coisa nos limites do contrato, dar ciência ao locador das turbações por terceiros, pagar o aluguel e restituir a coisa após o fim do contrato.

4.2. Principais direitos do locatário:

- **4.2.1. redução proporcional do aluguel ou resolução do contrato deterioração da coisa sem culpa (art. 567 CC/02);**
- **4.2.2. pagamento da multa proporcional (art. 571 CC/02);**
- **4.2.3. direito de retenção (par. único do arts. 571 e 578 CC/02 – benfeitorias necessárias e úteis);**

III Jornadas de direito civil:

- **179** – Art. 572: A regra do art. 572 do novo CC é aquela que atualmente complementa a norma do art. 4º, 2ª parte, da Lei n. 8245/91 (Lei de Locações), balizando o controle da multa mediante a denúncia antecipada do contrato de locação pelo locatário durante o prazo ajustado.

4.3. Principais direitos do locador:

- a) **rescindir o contrato + perdas e danos** se o uso for além dos limites contratuais, ou danificar a coisa ou abuso do locatário (art. 570 CC/02);
- b) **receber a multa** caso o locatário resolva o contrato antes do prazo (**proporcional**);

4.4. Locação por prazo determinado vs. indeterminado:

- Prazo determinado (termo certo) – **ex re** (art. 573 do CC/02);
- OBS: permanência com a coisa sem oposição = prorrogação por prazo indeterminado (art. 574 do CC/02);
- Prazo indeterminado (termo incerto) – **ex personae** – requer a notificação ou aviso.

4.5. Efeitos da mora do locatário:

- Art. 575 do CC/02:
- Valor do aluguel = arbitrado pelo locador;
- Responde pelos danos, inclusive por caso fortuito;

4.6. Da revisão judicial do contrato de locação:

- Princípio do equilíbrio contratual;
- **Hipóteses:**
- a) valor do aluguel arbitrado abusivamente (par. único do art. 575 do CC/02);
- b) multa contratual (art. 572 do CC/02);

III Jornada de direito civil:

- **180** – Arts. 575 e 582: A regra do parágrafo único do art. 575 do novo CC, que autoriza a limitação pelo juiz do aluguel-pena arbitrado pelo locador, aplica-se também ao aluguel arbitrado pelo comodante, autorizado pelo art. 582, 2ª parte, do novo CC.

4.7. Da cláusula de vigência:

- **Conceito:** É a cláusula mediante a qual o contrato de locação terá vigência (eficácia em relação aos futuros adquirentes do imóvel), caso o locador venda a coisa locada.
- Exceção ao princípio relatividade dos efeitos do contrato:
- Ainda que não conste cláusula de vigência – o adquirente deve conceder o prazo de 90 dias - **imóvel** (§ 2º do art. 576 do CC/02);

4.7. Da cláusula de vigência:

- **Requisitos:**
- a) menção expressa no contrato; e
- b) registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do locador (móvel) ou no Registro de Imóveis (imóvel) - **art. 576 e § 1º do CC/02;**

5 – Locação na Lei do Inquilinato (LI - Lei n. 8.245/91) :

- **Objeto da locação:** bem imóvel urbano (edificação ou terreno);
 - **Espécies:**
 - a) **residencial** (arts. 46 e 47 da LI);
 - b) para **temporada** (arts. 48 – 50 da LI);
 - c) **não residencial** ou **comercial** (arts. 51 a 57 da LI).
 - Locador – **posse** (ex. sublocação);
 - **Prazo:** qualquer prazo
 - OBS: por **10 anos ou mais – vênua conjugal** (art. 3º da LI)
- Conseqüência:** o cônjuge que não anuiu não está vinculado ao contrato pelo prazo que exceder os 10 anos.

5 – Locação na Lei do Inquilinato (LI - Lei n. 8.245/91) :

- **Forma:** livre;
- **OBS:** contrato de locação verbal – reputa-se **por prazo indeterminado**;
- **Contexto sócio-econômico e político:** crise habitacional;
- **dirigismo contratual** (RIPERT, Georges. *Aspectos jurídicos do capitalismo moderno*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1947. p. 231 – 232)

5 – Locação na Lei do Inquilinato (LI - Lei n. 8.245/91) :

- Há conflito de leis entre o atual CC, de 01 de janeiro de 2002 e a Lei do Inquilinato, de 18 de outubro de 1991?
- Não: a LI é lei especial; o CC/02 é lei geral. **Lei geral posterior não revoga lei especial anterior.**
- CC/02 é subsidiário à LI (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2005. p. 05).

6 – Espécies de locação residencial na Lei do Inquilinato:

6.1. Com prazo indeterminado:

- O locador pode reaver o imóvel nas hipóteses do art. 9º da LI através da ação de despejo:
 - 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.
 - **Desnecessidade de notificação prévia** (VENOSA, 2005: p. 69);

6 – Espécies de locação residencial na Lei do Inquilinato:

- **6.1. com prazo indeterminado:**
- O locatário pode devolver o imóvel a qualquer tempo, desde que **notifique o locador com antecedência mínima de 30 dias** sob pena de pagar o valor de um aluguel (art. 6º da LI);

6 – Espécies de locação residencial na Lei do Inquilinato:

6.2. Com prazo determinado: art. 4º LI

a) locatário: rescisão antecipada mediante pagamento proporcional da multa pelo tempo que restar;

OBS: isento de pagar quando a rescisão decorrer da transferência pelo empregador – aviso com **30 dias de antecedência** (par. ún).

b) locador não pode reaver o imóvel antes do término do contrato (art. 5º LI);

6.2.1. Com prazo igual ou superior a 30 meses (art. 46 LI):

- Contrato deve ser escrito;
- Resolução independe de notificação ou aviso pelo locatário – *ex re*;
- Permanência na posse por **30 dias** sem oposição = **prorrogação por prazo indeterminado** – locador pode denunciar a qualquer tempo e sem motivo justo (**denúncia vazia**) – par. 2º do art. 46 da LI;

6.2.2. Com prazo inferior a 30 meses (art. 47 da LI):

- Contrato verbal ou escrito;
- Prorrogação automática por prazo indeterminado;
- O locador somente pode reaver o imóvel **com motivo justificado (denúncia cheia)**

6.2.2. Com prazo inferior a 30 meses (art. 47 da LI):

1) mútuo acordo

2) infração legal contratual

art. 9º da Lei

3) falta de pagamento

4) realização de reparos urgentes

5) extinção do contrato de trabalho

6) para uso próprio ou para cônjuge, companheiro, ascendente, descendente desde que estes não tenham residência própria

7) para demolição ou edificação

8) vigência ininterrupta ultrapassar 5 anos.

7 – Do aluguel: art. 17 da LI

- Liberdade das partes;
- Veda-se a fixação em moeda estrangeira, variação cambial e salário mínimo;
- **Reajuste**: correção monetária – índice contratualmente definido (anual);
- **Revisão**: superior ou inferior
 - a) **amigável**;
 - b) **judicial**: prazo de 3 anos do início do contrato ou da última revisão.

8 – Locação para temporada: art. 48 da LI

■ Requisitos:

- a) contrato escrito;
- b) com prazo máximo de **90 dias**;
- c) consignar a destinação.

■ **Hipóteses:** - lazer; - cursos; - tratamento de saúde; - obras em seu imóvel; etc...

■ Pode-se cobrar o pagamento antecipado do aluguel.

■ Findo o prazo – **denúncia vazia (ação de despejo – art. 5º da LI)**

9 – Locação não residencial ou comercial:

- **Direito de renovação (“luvas”):**
- a) contrato escrito;
- b) prazo igual ou superior a 5 anos (ou a soma seja igual ou superior a 5 anos);
- c) exercício da mesma atividade por 3 anos.

10 – Direito de preferência: art. 27 da LI

- Restrição à liberdade de alienar para quem escolher;
- **Prazo de 30 dias** para igualar integralmente a proposta (art. 28 da LI) – **prazo decadencial**;
- **Sublocação**: art. 30 da LI – o sublocatário tem prioridade no exercício deste direito;
- OBS: vários sublocatários – cabe a todos;
- OBS: vários interessados – locatário mais antigo ou o mais idoso;

10 – Direito de preferência:

- E se o imóvel for propriedade em condomínio? Quem exerce o direito de preferência, o locatário ou o condômino?
- **Art. 34 da LI - Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.**

10 – Direito de preferência:

- **Conseqüências para a inobservância do direito de preferência: art. 33 da LI**

- **1ª solução:** o locatário pleiteia perdas e danos do alienante (dono do imóvel);

- **Ou**

- **2ª solução: adjudicação compulsória** mediante o depósito do preço. **Requisitos:** - 6 meses do registro da venda no Reg. de Imóveis; - averbação do contrato de locação;

11 – Cláusula de vigência: art. 8º da LI

- **Conceito:** é a garantia, que deve constar expressamente do contrato com prazo determinado, para obrigar o adquirente ou promissário comprador ou cessionário a respeitar o contrato pelo prazo remanescente.
- **Requisitos:** - cláusula expressa (escrita); --
- averbação do contrato na matrícula do imóvel;

11 – Cláusula de vigência: art. 8º da LI

- Exceção ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato;
- Não havendo cláusula de vigência: **90 dias para a desocupação do imóvel;**
- **OBS:** Se a denúncia não for exercida no prazo de **90 dias** do registro da venda – presume-se a concordância na manutenção da locação;

12 – Aspectos procedimentais da LI:

■ Art. 58 da LI:

■ 1) ação de despejo;

■ 2) ação de consignação de pagamento de aluguéis e encargos;

■ 3) ação revisional;

■ 4) ação renovatória.

12 – Aspectos procedimentais da LI:

- Este rol é **taxativo**;
- **5 regras procedimentais próprias**:
- a) tramitam nas férias forenses;
- b) competência é territorial (situação do imóvel) - **não é absoluta** – foro de eleição;
- c) valor da causa = 12 aluguéis;
- d) citação – pelo correio com AR;
- e) julgada procedente – apelação só efeito devolutivo – autoriza a execução provisória.

12.1. Ação de despejo:

- Rito ordinário;

- **Liminar para o locatário (réu) sair do imóvel em 15 dias:**

- - caução de 3 aluguéis (depositada pelo autor – locador);

- - causa de pedir = art. 59, par. 1º da LI (mútuo acordo ou despejo de ex-empregado);

- - temporada – 30 dias depois do término;

- - morte do locatário sem sucessor;

- - permanência do sublocatário legítimo após o término do contrato de locação;

12.1. Ação de despejo:

- Além destas hipóteses, cabe pedido liminar na ação de despejo?
- **Art. 273 do CPC;**
- OBS: dispensa-se a caução;
- OBS: outros requisitos – *fumus boni iuris e periculum in mora;*

OBS: Ação de despejo para realização de reparos ou demolição:

- Art. 60 da LI;
- Deve-se provar a propriedade (prova do Registro do Imóvel);
- Exceção: herdeiro (quando aberta a sucessão);

Ação de despejo por falta de pagamento:

- Desconstitutiva ou constitutiva negativa (não é condenatória);
- **Emendar a mora (purgar):** 15 dias para apresentar a contestação – emenda a mora mediante o depósito dos valores devidos;
- **Condição: 2 vezes nos 12 meses anteriores;**

Ação de despejo por falta de pagamento:

- **Cumulação objetiva:** admite-se ação de despejo + ação de cobrança;
- **OBS:** contrato = título executivo – o correto é execução – não se pode cumular;
- **Cumulação subjetiva:** admite-se ingressar contra o locatário e o seu fiador (**Súm. 28 do extinto 2º TAC/SP**);
- **OBS:** Desde que não tenha benefício de ordem.

12.2. Ação revisional:

- Rito sumário;

- Condição: **3 anos da última revisão** (se for judicial – da citação);

- Indica o valor do aluguel pretendido;

- **Aluguel provisório:** documento probatório do valor de mercado – **o juiz pode fixar até 80% do valor indicado;**

12.3. Ação renovatória:

- Lei de Luvas (Decreto n. 24.150 de 20 de abril de 1934);
- A Lei do Inquilinato revogou a Lei de Luvas?
- Resp. art. 90 da LI.
- Petição inicial: art. 282 CPC + contrato escrito em vigor por, no mínimo, 5 anos (ou o somatório de vários contratos ininterruptos); + exercício da mesma atividade por 3 anos;

Contrato de prestação de serviços:

Arts. 593 a 609 do CC/02

1 – Conceito de contrato de prestação de serviço:

- Por exclusão: art. 593 do CC/02;
- OBS: contrato de trabalho – vínculo com subordinação e continuidade;
- contrato pelo qual um indivíduo (**executor ou prestador**) se obriga a prestar um serviço a outro (**solicitante ou tomador**) de forma **eventual mediante retribuição**, não havendo subordinação entre as partes que decorra do contrato. **Ex. Profissional liberal**

2 – Classificação de contrato de prestação de serviço:

- Consensual;
- Bilateral ou sinalagmático;
- Oneroso (retribuição pode ser arbitrada – art. 596 do CC/02);
- Limite temporal (04 anos);
- *Intuito personae*;
- Forma livre;

3 – Aviso prévio no contrato de prestação de serviço: art. 599 CC/02

- 1) antecedência de **8 dias** – salário mensal ou superior;
- 2) antecedência de **4 dias** – salário semanal ou quinzenal;
- 3) **na véspera** – salário estabelecido por menos de 07 dias;

4 – Resilição unilateral pelo prestador serviço:

- **com justa causa:** cláusula geral

- a) ele tem direito à remuneração devida até então, mas responde por perdas e danos quando se obrigou por prazo determinado (art. 602 CC/02);

- **Sem justa causa:**

- b) direito à retribuição vencida, mas paga perdas e danos (par. único do art. 602 do CC/02);

4 – Resilição unilateral pelo tomador de serviço:

- **Com justa causa:**
- ele paga a remuneração devida até então.

- **Sem justa causa:**
- paga a retribuição devida até então e **metade do que receberia** (art. 603 do CC/02).

EMPREITADA

Arts. 610 a 626 do CC/02

1 – Conceito de empreitada:

- É o contrato pelo qual as partes convencionam a execução de determinada obra (ou serviço), sem subordinação ou dependência, obrigando-se o executante (**empreiteiro**), por seu trabalho só ou com a ajuda de terceiros, fornecendo ou não os materiais necessários, perante a parte que requisitou a obra (**empreitante ou dono da obra ou comitente**), segundo as instruções deste, que fica obrigado a pagar o preço avençado independentemente do tempo necessário. O preço a ser pago pode ser estipulado por valor certo ou proporcional à execução da obra.

2 – Características da empreitada:

- a) bilateral ou sinalagmático;
- b) consensual;
- c) oneroso (comutativo ou aleatório);

3 – Espécies de empreitada:

- **3.1. Empreitada de preço fixo:** estipulado desde o início;
- **3.1.1. Empreitada de preço relativo (*marche à forfait*):** preço depende do andamento da obra;
- **3.1.2. Empreitada de preço fixo absoluto:** não se admite alteração do valor.

3 – Espécies de empreitada:

- **3.2. Empreitada por medida ou *ad mensuram*:** é calculado por etapas (art. 614 do CC/02);
- **3.3. Empreitada de mão-de-obra ou de labor (*de labor*):** o empreiteiro obriga-se, apenas, pela execução da obra, cabendo ao empreitante fornecer-lhe os materiais;
- **3.4. Empreitada mista:** o empreiteiro, além de se obrigar a executar os serviços necessários para a realização de uma obra, ele deve, também, fornecer os materiais a serem empregados na obra.

Empreitada mista vs. de labor:

- 1ª) Na **empreitada mista**, o empreiteiro responde pela boa qualidade da obra como um todo, suportando os riscos de deterioração da obra (art. 611 CC/02);
- 2ª) Na **empreitada de labor**, o empreiteiro só responde pelos riscos da coisa de perecimento ou deterioração mediante a comprovação de **culpa** (art. 612 CC/02).

4 - Responsabilidade do empreiteiro:

- **Perda resultante de defeitos nos materiais fornecidos pelo dono da obra, desde que o empreiteiro tenha dado ciência da má qualidade ou quantidade do material, pois é dever do empreiteiro examinar os materiais empregados na obra (STJ, 4ª Turma, REsp 8.410-SP, Rel. Min. Athos Carneiro, DJ de 9-12-1991);**

5 - Responsabilidade do empreiteiro pelos vícios de solidez e segurança:

- **Art. 618 do CC/02;**

- **prazo da garantia quinquenal – irredutível;**

- **Prazo para alegar o defeito:**

- **CC/16 - prazo prescricional de 20 anos a contar da ciência do vício (Súmula n.º 194 do STJ);**

- **CC/02 - o prazo é decadencial de 180 dias da data em que o vício for detectado (parágrafo único do art. 618).**

6 – Revisão do contrato de empreitada:

- Art. 620. Se ocorrer **diminuição** no preço do material ou da mão-de-obra **superior a um décimo do preço global convencionado**, poderá este ser revisto, a **pedido do dono da obra**, para que se lhe assegure a diferença apurada.
- Art. 317 e 478 do CC/02