



Exercício 1. Nos modelos de contrato de locação de imóvel residencial, são comuns cláusulas como a seguinte:

“CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de xx meses, iniciando-se em xx/xx/xx com término em xx/xx/xx, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.”¹

Considerando o texto acima transcrito, responda:

- (i) Nos termos em que redigida, a cláusula será válida independentemente do prazo estipulado pelos contratantes?

Não. De acordo com o art. 47, *caput*, da Lei n.º 8.245/1991, se celebrado o contrato de locação com prazo inferior a 30 meses, findo o prazo estabelecido, o contrato prorrogar-se automaticamente, por tempo indeterminado.

De acordo, ainda, com o art. 45 da Lei n.º 8.245/1991, “são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no art. 47 (...)”.

Se a locação for celebrada por prazo inferior a 30 meses, a estipulação que preveja seu término “independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial” é nula.

Como se nota, a estipulação acima transcrita reproduz disposição da cláusula 46, *caput*, da Lei n.º 8.245/1991, de acordo com o qual “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”.

Os termos em que redigido o modelo evidenciam o costume de os contratos de locação serem celebrados com prazo de 30 meses.

- (ii) Por que razão os contratos de locação residencial costumam ser celebrados pelo prazo de 30 meses?

Os contratos de locação residencial costumam ser celebrados com prazo de 30 meses em virtude da disposição do art. 46 da Lei n.º 8245/1991. Nessa hipótese, findo o prazo, resolve-se o contrato. Ainda que prorrogado, nos termos do art. 46, § 1º, o locador pode retomar o imóvel a qualquer tempo mediante denúncia vazia, como prevê o art. 46, § 2º.

¹ Texto colhido em 6.9.2020, no seguinte endereço:

www.lex.com.br/contrato_1127066_CONTRATO_DE_LOCACAO_DE_IMOVEL_RESIDENCIAL.aspx



Exercício 2. *A* cedeu o uso de apartamento a seu sobrinho *B*, vindo de outra cidade, para que possa ali residir durante curso de graduação. Como contrapartida, *B* assumiu as despesas relacionadas ao imóvel. Passados dois anos, *A* pretende alienar o imóvel a *C*. Diante de tais circunstâncias, *B* deseja exercer o direito de preferência previsto no art. 27 da Lei n.º 8.245/1991. Alternativamente, deseja permanecer no imóvel após a alienação a *C*, nas mesmas condições acordadas com *B*. Com razão?

No contrato de locação, o locatário assume o pagamento de despesas como as referidas no enunciado (art. 23, VIII, XII, da Lei n.º 8.245/1991) em adição ao pagamento de aluguel (art. 23, I, da Lei n.º 8.245/1991).

Não pactuado o pagamento de aluguel, não resta caracterizado o contrato de locação e, pois, não incidem as disposições da Lei n.º 8.245/1991.

Cuida-se de contrato de comodato. Embora gratuito, o contrato de comodato compreende a assunção de despesas ordinárias pelo comodatário, tal como referidas no art. 584 do Código Civil.

Desse modo, *B* não tem direito de preferência. Tampouco tem direito a permanecer no imóvel. Nesta segunda hipótese, ainda que se tratasse de locação, seria preciso que o contrato tivesse tempo determinado, cláusula de vigência em caso de alienação e se encontrasse averbado junto à matrícula do imóvel, conforme exige o art. 8º da Lei n.º 8.245/1991.

Exercício 3. Dado que o edifício em que localizado o apartamento não contava com garagem, *B* alugou vaga de estacionamento em local próximo. Seu tio *A* figurou no contrato de aluguel como fiador. Além disso, *B* depositou caução equivalente a três meses de aluguel. Após a alienação do apartamento a *C*, entretanto, *B* foi forçado a mudar-se e simplesmente deixou de pagar os alugueis relativos à vaga de estacionamento. Passados três meses, o proprietário da vaga comunicou *B* sobre a resolução do contrato e retenção do valor caucionado. Inconformado, *B* invoca o art. 37, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/1991, para sustentar a nulidade da cumulação de garantias e exigir a restituição do valor caucionado. Com razão?

Não. De acordo com o art. 1º, parágrafo único, *a*), 2, da Lei n.º 8.245/1991, o aluguel de vaga de estacionamento não está sujeito ao diploma legal. Cuida-se de contrato regido pelo Código Civil, que não veda a cumulação de garantias.