



Contratos Empresariais

Marcelo Vieira von Adamek

Aula 12: Contratos de locação.



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

CONTRATO DE LOCAÇÃO

I. Do contrato de locação (empréstimo oneroso de bem infungível; contrato que viabiliza o uso e gozo de bem alheio).

+ **tradição romana** (seguida pelo CCom): locação de coisas (*locatio rei*) e locação de serviços (*locatio operis faciendi*) sob única designação.

+ **CC 1916**: categorias contratuais distintas.

+ **CC: 2002**: trata da locação de bens móveis; mas a locação de imóveis rurais e urbanos continua tratada pela legislação especial (Estatuto da Terra e Lei do Inquilinato).

I.A. Características gerais do contrato.

+ pela locação cede ao locatário o uso e gozo de bem infungível (móvel ou imóvel), em caráter temporário (por prazo determinado ou não), mediante o pagamento de um preço (= aluguel).

+ contrato bilateral, oneroso (não é comodato – empréstimo gratuito), comutativo, consensual (não é real!), não-solene e de execução sucessiva.



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

I.B. Elementos essenciais.

- + elementos: coisa, preço e consenso + prazo (Caio Mário da Silva Pereira).
- + poder de disposição: não é necessário (locação por quem não seja proprietário).

II. Locação de bens móveis.

- + CC, arts. 565 a 578
- + **coisas móveis** (infungíveis; corpóreas ou incorpóreas; universalidades).
- + **obrigações do locador**: (i) entrega da coisa alugada ao locatário para que dela possa se servir; (ii) bem entregue deve estar em condições de servir ao uso a que se destina; e (iii) garantir o uso pacífico do bem durante a vigência da locação (CC, art. 566) – responde, inclusive, por vícios ocultos.



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

+ **obrigações do locatário**: (i) servir-se da coisa locada conforme o uso acordado e de forma adequada à natureza da coisa (e, se exorbitar culposamente, responde pelos danos, inclusive decorrentes de caso fortuito; mas em caso de deterioração normal, decorrente do uso normal, não responde o locatário e ainda pode pedir a redução do aluguel e ainda pode pedir a extinção antecipada do contrato); (ii) pagar o aluguel; e (iii) devolver o bem ao locador ao término do prazo, ou quando lhe for exigida (sob pena de pagar aluguel-pena e responder por perdas e danos, além de danos que bem sofrer por caso fortuito ou força maior).

+ **restituição do bem**: (i) locador não pode reaver durante o prazo contratual (sob pena de pagar perdas e danos ou multa – com direito de retenção pelo locatário); (ii) locatário deve devolver o bem no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do uso normal.

+ **ação** para rever o bem: reintegração de posse.



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

III. Locação de prédios rústicos (imóvel rural).

+ Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), arts. 92 e segs.

IV. Locação de imóveis urbanos (Lei n. 8.245/1991 ou Lei do Inquilinato).

+ anatomia da lei:



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

TÍTULO I – Da Locação

Cap. I. – Disposições gerais

Seção I – Da locação em geral (arts. 1º a 13)

Seção II – Das sublocações (arts. 14 a 16)

Seção III – Do aluguel (arts. 17 a 21)

Seção IV – Dos deveres do locador e do locatário (arts. 22 a 26)

Seção V – Do direito de preferência (arts. 27 a 34)

Seção VI – Das benfeitorias (arts. 35 e 36)

Seção VII – Das garantias locatícias (arts. 37 a 42)

Seção VIII – Das penalidades criminas e civis (arts. 43 e 44)

Seção IX – Das nulidades (art. 45)



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

Cap. II. – Disposições especiais

Seção I – Da locação residencial (arts. 46 e 47)

Seção II – Da locação para temporada (arts. 48 a 50)

Seção III – Da locação não residencial (arts. 51 a 57)

Seção IV - Dos deveres do locador e do locatário (arts. 22 a 26)

Seção V - Do direito de preferência (arts. 27 a 34)

Seção VI - Das benfeitorias (arts. 35 e 36)

Seção VII - Das garantias locatícias (arts. 37 a 42)

Seção VIII - Das penalidades criminas e civis (arts. 43 e 44)

Seção IX - Das nulidades (art. 45)



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação.

Marcelo Vieira von Adamek

TÍTULO II – Dos Procedimentos

Capítulo I – Das disposições gerais (art. 58)

Capítulo II – Das ações de despejo (arts. 59 a 66)

Capítulo III – Das ações de consignação de aluguel e acessórios da locação (art. 67)

Capítulo IV – Da ação revisional de aluguel (arts. 68 a 70).

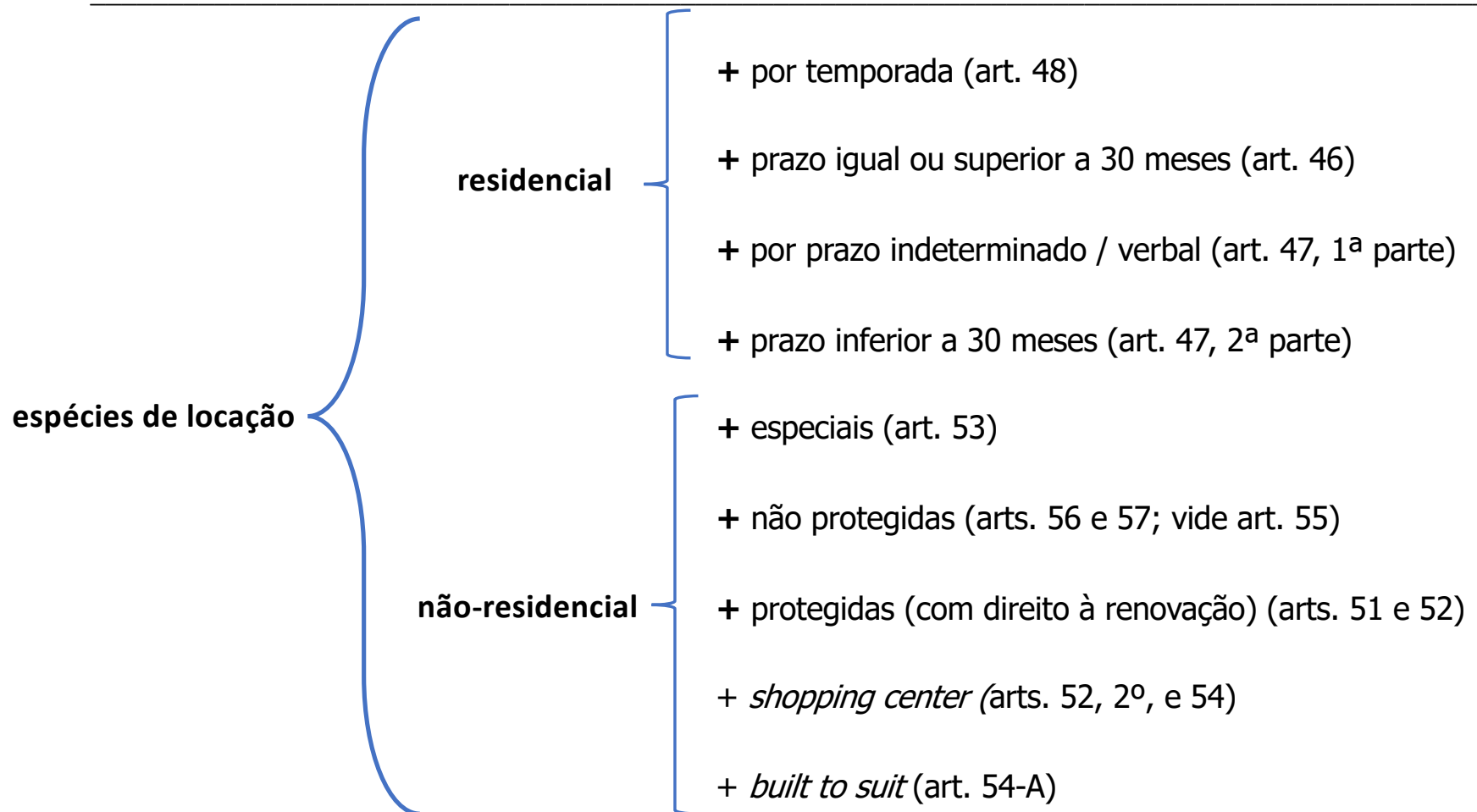
Capítulo V – Da ação renovatória (arts. 71 a 75)

TÍTULO III – Das Disposições Finais e Transitórias (arts. 76 a 90)



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek





Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.A. Da locação para temporada (arts. 48 a 50)

+ residência temporária do locatário e sua família por até 90 dias

+ possibilidade de cobrança antecipada do aluguel + garantia.

+ prorrogação ou prazo superior: (i) locação residencial por prazo indeterminado; (ii) proibição de cobrança antecipada do aluguel a partir de então; (i) denúncia só em 30 meses ou nos casos do art. 47



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.B. Da locação residencial (arts. 46 e 47)

+ prazo igual ou superior a 30 meses (art. 46): (i) cessação com o fim do prazo; (ii) permanência por mais de 30 dias sem oposição – prorrogação por prazo indeterminado, com possibilidade de denúncia com 30 dias de pré-aviso.

+ verbal, prazo indeterminado ou inferior a 30 meses (art. 47): (i) findo o prazo estipulado, prorrogação por prazo indeterminado; e (ii) retomada apenas nos casos previstos no art. 9º e incs. I a V do art. 47 – sendo que denúncia vazia só em 5 anos...



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.C. Da locação não residencial (arts. 51 a 57)

+ especiais (art. 53): (i) casos (hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e entidades religiosas); (ii) retomada só nas hipóteses do art. 9º e do art. 53, II – virtualmente impossível a retomada, caso o locatário cumpra o contrato; locatário não precisa se preocupar com renovatória; não há denúncia vazia.

+ protegidas (arts. 51 e 52): (i) direito à renovação (art. 51); e (ii) recusa à renovação (art. 52).

+ não-protegidas: (i) é também não-residencial a locação para empregado ou executivos (art. 55)

+ *shopping center* (art. 54).

+ *built to suit* (art. 54-A).



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.D. Da locação em geral - Tít. I, Cap. I, Seção I – (arts. 1º a 13):

- + objeto da lei e exclusões (art. 1º)
- + presunção de solidariedade (art. 2º)
- + vênua conjugal / legitimação (art. 3º)
- + prazo contratual e devolução (art. 4º)
- + ação de despejo (art. 5º)
- + denúncia: (i) pré-aviso 30 dias (art. 6º); (ii) consolidação da propriedade e denúncia (art. 7º); (iii) alienação rompe a locação/cláusula de vigência (art. 8º).
- + hipóteses de extinção da locação (art. 9º)
- + transmissão da locação: (i) morte (arts. 10 e 11); (ii) divórcio (art. 12); e (iii) cessão consentida (art. 13).



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.E. Das sublocações - Tít. I, Cap. I, Seção II – (arts. 14 a 16):

- + aplicação das regras da locação (art. 14)
- + acessório segue o principal (art. 15)
- + responsabilidade do sublocatário perante o locador (art. 16)

IV.F. Do aluguel - Tít. I, Cap. I, Seção III – (arts. 17 a 21):

- + moeda de cálculo e moeda de pagamento (art. 17)
- + livre estipulação (art. 18)
- + revisão trienal (art. 19)
- + cobrança antecipada: vedação e exceções (art. 20)
- + limite na sublocação e propriedade multifamiliar (art. 21)



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.G. Dos deveres do locador e do locatário - Tít. I, Cap. I., Seção IV – (arts. 22 a 26):

- + deveres do locador (art. 22) e do locatário (art. 23)
- + outras disposições (arts. 24 a 26)

IV.H. Do direito de preferência - Tít. I, Cap. I., Seção V - (arts. 27 a 34):

- + direito de preferência/direito real de preferência e consequências da violação.

IV.I. Das benfeitorias - Tít. I, Cap. I., Seção VI - (arts. 35 a 36):

- + direito de indenização e retenção por benfeitorias úteis (com autorização) e necessárias (ainda que sem autorização); Súmula 335 do STJ).
- + benfeitorias voluptuárias



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.J. Das garantias locatícias - Tít. I, Cap. I, Seção VII – (arts. 37 a 42):

- + modalidades (arts. 37 e 38); vedação à exigência de mais de uma (art. 37, par. ún)
- + extensão da garantia até devolução das chaves; prorrogação do contrato (art. 39).
- + locação sem garantia e cobrança antecipada do aluguel (art. 42)

IV.K. Das penalidades criminais e civis - Tít. I, Cap. I, Seção VIII – (arts. 43 e 44):

- + contravenções (art. 43) e crimes (art. 44)

IV.L. Das nulidades - Tít. I, Cap. I, Seção IX – (art. 45):

- + lei fortemente protetiva



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.M. Das disposições gerais - Tít. II, Cap. I – (art. 58):

- + tramitação nas férias forenses
- + foro competente: local do imóvel, mas com possibilidade de eleição pelas partes
- + valor da causa
- + atos de comunicação
- + efeito meramente suspensivo da apelação.



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação.

Marcelo Vieira von Adamek

IV.N. Das ações de despejo - Tít. II, Cap. II – (arts. 59 a 66):

- + ação cabível para retomada (art. 5º)
- + despejo liminar (art. 59, 1º): (i) acordo de desocupação; (ii) fim do contrato de trabalho na não-residencial; (iii) locação por temporada em 30 dias; (iv) término da locação residencial em 30 dias; (v) várias outras hipóteses.
- + ciência aos sublocatários (consentidos) – assistentes (art. 59, 2º).
- + prova da propriedade só exigida em situações especiais (art. 60)
- + concordância e fixação de prazo de desocupação sem ônus em alguns casos (art. 61)
- + despejo por falta de pagamento (art. 62)
- + prazo de desocupação e mandado de despejo (arts 63 a 65); e abandono do imóvel (art. 66).



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.O. Das ações de consignação de aluguel e acessórios da locação - Tít. II, Cap. III – (art. 67):

+ procedimento especial

IV.P. Da ação revisional de aluguel - Tít. II, Cap. IV – (arts. 68 a 70):

+ procedimento especial

+ fixação de aluguel provisório.

+ cobrança de diferenças



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.Q. Da ação renovatória - Tít. II, Cap. V – (arts. 71 a 75):

+ tutela do ponto comercial

Análise do 51, caput:

A) destinados ao comércio e 51, § 4º

B) por igual prazo – súmula 178 – STF – discutível sua vigência;

C) nulidade da cláusula proibitiva da renovação (45)

Requisitos essenciais para a renovatória:

51, I – contrato escrito e com prazo determinado;

51, II – grande dissenso jurisprudencial – “prazos ininterruptos”;

51, III – prazo anterior ao contrato a renovar – prazo presuntivo para criação do ponto;



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

outros requisitos:

71, I – prova do 51, I a III;

71, II – exato cumprimento – se houve despejo com purgação da mora?

71, III – impostos e taxas – e seguro?

71, IV –

71, V – fiador;

71, VI – aceitação das condições para fiador;

legitimação para agir

51, §1º - a questão da cessão da locação, sem consentimento do locador – art. 13; os sucessores; o sublocatário (ver 71, parágrafo único);

51, §2º;

51, §3º;

prazo *de decadência* para propositura da ação: 51, § 5º



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

defesa restrita do locador – não cabe reconvenção, pois trata-se de ação dúplice

72, I

72, IV

52, I – em caso de modificação, juntada do projeto com a contestação (72, § 3º e § 3º, *in fine*, do 52 c/c 44, III);

52, II – cônjuge ou companheiro (11, I);

52, § 1º e § 2º - são constitucionais, em relação ao proprietário do imóvel? O proprietário não necessita ter fundo de comércio há mais de 1 ano; ex. de locação que envolva o fundo: cinema, hotel

72, III - proposta de terceiro – §2º, c/c 75 e 52, §3º;

72, II c/c § 1º

caso renovada a locação – 73

não renovada – 74



Contratos Empresariais (aula 12): Contratos de locação

Marcelo Vieira von Adamek

IV.R. Das disposições finais e transitórias - Tít. III – (arts. 76 a 90):

- + aplicação subsidiária do CPC
- + submissão ao Sistema dos Juizados Especiais
- + fiança decorrente de contrato de locação e bem de família.



Contratos Empresariais

Marcelo Vieira von Adamek

Aula 12: Contratos de locação