

Contratos
Direito Civil e Empresarial

Vera Helena de Mello Franco

CONTRATOS

Direito Civil e Empresarial

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Franco, Vera Helena de Mello

Contratos no direito privado : direito civil e empresarial / Vera Helena de Mello Franco.
– São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

Bibliografia.

ISBN 978-85-203-3519-2

1. Contratos (Direito civil) 2. Direito civil 3. Direito civil – Brasil 4. Direito empresarial
Brasil I. Título.

09-08021

CDU-34:338.93:347(81)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Contratos no direito privado : Direito civil e empresarial 34.338.93:347(81)

EDITORA 
REVISTA DOS TRIBUNAIS

De qualquer forma a revogação não prejudicará o direito de terceiros e nem obriga o donatário a devolver os frutos percebidos antes de tomar ciência da revogação.

Mas deverá devolver aqueles que tenham advindo depois, devendo, quando isto não seja possível em espécie, compensá-lo em dinheiro pelo valor devido. Tampouco, tem lugar automaticamente.

Qualquer que seja a razão exige a propositura da ação judicial competente.

Estão excluídas, da possibilidade de revogação, aquelas a que a lei faz menção na norma do art. 564 do CC/2002.

6

DA LOCAÇÃO DE COISAS

Sumário: 6.1 Antecedentes – 6.2 Características – 6.3 Elementos – 6.4 A locação de coisas móveis – 6.5 A locação de imóveis: 6.5.1 Legislação especial; 6.5.2 Locação de prédios rústicos; 6.5.3 A locação urbana: modalidades: 6.5.3.1 Residencial; 6.5.3.2 Quanto ao aluguel; 6.5.3.3 Obrigações do locador e do locatário; 6.5.3.4 Cessão e sublocação; 6.5.4 Locação não residencial: 6.5.4.1 Locação não residencial simples; 6.5.4.2 Locação especial; 6.5.4.3 Locação livre; 6.5.5 Locação de estabelecimento comercial ou industrial; 6.5.6 Cessação da locação; 6.5.7 Garantias.

6.1 Antecedentes

O Código Comercial, seguindo a tradição romana que regulava em um único contrato (*locatio conductio*) a locação de coisas e de serviços, regulou a locação de coisas (*locatio rei*), a de serviços (*locatio operarum*) e a de obra ou empreitada (*locatio operis faciendi*) sob um único título (da locação).

Já o Código Civil, desde 1916, acatando orientação mais moderna, regulamentou como categorias distintas essas modalidades, e não mais como espécies do gênero locação.

Mas o contrato, como bem observa Orlando Gomes,¹ reduz-se atualmente ao de locação de coisas, posto que substituído pelas figuras do contrato de trabalho e do contrato de prestação de serviços, mais adequadas a uma sociedade em que o trabalho escravo foi eliminado e afastada, destarte, a possibilidade de equiparar-se o trabalho humano a coisas.

Note-se, outrossim, que na regulação acatada pelo direito comercial não se admitia a locação por prazo indeterminado, como fazia o direito civil no antigo Código (art. 1.188 do CC/1916), e se mantém no atual (art. 565 do CC/2002).²

1. Op. cit., p. 272.

2. Idêntica a orientação no direito italiano: o prazo deve sempre ser mencionado, podendo, todavia, ser determinado ou indeterminado. O importante é a menção de que o contrato tem uma certa duração (conf. Galgano, op. cit., p. 41). Assim dispõe a norma do art. 1571, do Códice Civile italiano: “Nozione. La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile *per un dato tempo*, verso un determinato corrispettivo” (g.n.). E idêntica é a orientação do direito francês, como dispõe o Código

Ademais, dentre as locações de coisas, somente a locação de bens móveis (coisas infungíveis e não consumíveis; caso contrário, seria mútuo) encontrou guarida no Código Civil de 2002, posto que aquelas de imóveis – tanto urbanos quanto rurais – encontram-se atualmente reguladas, respectivamente, pela Lei 8.245, de 18.10.1991, cf. o art. 2.036 do CC/2002, e pelo Estatuto da Terra (Lei 4.504/64).

6.2 Características

Cuida-se de contrato consensual, oneroso (do contrário, seria comodato), bilateral, comutativo, em princípio não-solene e de execução sucessiva, em que o locador cede à outra parte, o locatário, o uso e gozo de bem infungível (móvel ou imóvel) por certo prazo, determinado ou não, mediante o pagamento de um preço, que tem o nome de aluguel.

Dissemos não-solene, em princípio, porque a vigência do contrato, quando feito por prazo determinado, somente poderá ser oposta ao adquirente da coisa se foi objeto, antes, da devida averbação no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do locador, mencionando a vigência do contrato no caso de alienação (art. 576 do CC/2002 e art. 8.º da Lei 8.245/91).

6.3 Elementos

São seus elementos, da mesma forma como ocorre com a compra e venda, o consentimento, a coisa e o preço (certo, sério e não-irrisório, determinado ou por arbitramento, senão se cuidaria de comodato) aos quais acresce Caio Mario da Silva Pereira³ o prazo (ainda que indeterminado) e a forma.

Quanto ao consentimento, tem legitimação para tanto o proprietário, o usufrutuário, locatário (quando o contrato admita a sublocação) e o credor anticrético (art. 1.507, § 2.º), posto não ser necessário o poder de disposição.

Com relação ao prazo, é sempre temporário, pois se fosse vitalício equivaleria à compra e venda, com preço pago mediante parcelas.

6.4 A locação de coisas móveis

A matéria está regulada nas normas dos arts. 565-578 do CC/2002.

A entrega da coisa locada (infungível, corpórea ou incorpórea – como ocorre na licença para uso de marca, inteira ou fracionada e com as universalidades,

Civil dos franceses: “article 1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l’une des parties s’oblige à faire jouir l’autre d’une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s’oblige de lui payer” (g.n.).

3. Op. cit., p. 276.

como é o estabelecimento empresarial) é a primeira e principal obrigação do locador, e, já anteriormente esclarecia a doutrina⁴ que a tradição deveria ser real, e não simbólica, de modo a que o locatário pudesse se servir da coisa locada.

A par disso, a coisa deve ser entregue em estado de servir ao uso a que se destina com todas suas pertencas e no tempo e forma avençada no contrato (art. 566, I, do CC/2002).

Alerta a doutrina⁵ que a não-fungibilidade da coisa é inerente à natureza do contrato que exige seja ela restituída sem diminuição na sua substância.

Excepciona-se quando a não-fungibilidade decorre da destinação dada à coisa, como ocorre, v.g., com um arranjo composto com coisas naturalmente fungíveis, cuja finalidade seja somente para exibição, retornando depois a seu proprietário.

Obriga-se, igualmente, o locador a garantir, durante o tempo em que perdurar o contrato, o uso pacífico da coisa (art. 566, II, do CC/2002).

Vê-se que o locador tem as mesmas obrigações de garantia que o vendedor, devendo, assim, se abster de qualquer ato que possa turbar o uso e gozo da coisa locada. Nessa qualidade, responde inclusive pelos vícios ocultos que porventura possam inquinar a coisa locada e por aqueles decorrentes da evicção.

O descumprimento desta obrigação dá lugar à lesão contratual, ensejando a reparação dos danos carreados.

Por seu lado, o locatário esta obrigado a se servir da coisa locada conforme o uso acordado e de forma adequada à natureza da coisa.

Se exorbitar, responde pelos danos ocasionados, inclusive aqueles advindos do caso fortuito (art. 570 do CC/2002). Isto, porém, desde que se possa provar que atuou culposamente, o que independe do direito deferido ao locador de rescindir o contrato reavendo a coisa.

Não se inclui neste dever de reparação a deterioração ou desgaste resultante do uso normal e cuidadoso da coisa locada.

Todavia, se a deterioração da coisa alugada ocorrer sem culpa do locatário, entende-se⁶ ter este o direito a pedir a redução proporcional do aluguel e, aliás, quando a deterioração for de tal monta que impossibilite o uso a que foi destinada, rescindir antecipadamente o contrato.

4. J. X. Carvalho de Mendonça, op. cit., vol. 6, 2.ª parte, p. 393.

5. Caio Mario da Silva Pereira, op. cit., p. 277.

6. J. X. Carvalho de Mendonça, op. cit. vol. 6, 2.ª parte, p. 397.

O locador não poderá reaver a coisa antes do término do prazo do vencimento, a não ser ressarcindo as perdas e danos porventura incidentes, ou pagando proporcionalmente a multa prevista no contrato.

Sobre o ponto, Carlos Roberto Gonçalves⁷ enfatiza cuidar-se de norma supletiva, podendo ser alterada pela vontade das partes.

Nesse caso, o locatário terá direito a reter a coisa locada, enquanto não devidamente ressarcido (art. 571 e parágrafo único do CC/2002). Igualmente, o locatário deve devolver a coisa locada no estado em que a recebeu, salvo o desgaste natural decorrente do transcurso do tempo e isto dentro do prazo ajustado.

Não pode, todavia, devolve-la antes do prazo fixado, senão pagando a multa contratual convencionada. Tampouco pode reter a coisa em seu poder além do prazo convencionado. Se assim faz, pagará o aluguel que for estimado pelo locador e, por encontrar-se em mora, responderá pelos danos que a coisa venha a sofrer, inclusive quando derivado do caso fortuito ou da força maior, não interessando, no caso, se atuou com culpa ou não (art. 575 do CC/2002).

6.5 A locação de imóveis

6.5.1 Legislação especial

Com relação aos imóveis, ressalva feita ao pano de fundo traçado pelo Código Civil do 2002, a regulação está submetida à disciplina especial estabelecida em leis autônomas. Para prédios urbanos, aplica-se a Lei do Inquilinato, a saber, Lei 8.245/91, conforme estabelecido na norma do art. 2.036 do CC/2002.

6.5.2 Locação de prédios rústicos

Para os rústicos aplica-se o Estatuto da Terra, Lei 4.504/64, tal como dispõe a norma de seu art. 92 e ss.⁸ O critério diferencial decorre da destinação econô-

mica da propriedade – se tem por fim a exploração rural ou agrícola e rústica; a localização – se em área rural ou na cidade; o estado – se construído, é urbano. Se não, é rústico.

adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de 30 (trinta) dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo. § 4.º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis. § 5.º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. § 6.º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria, observado o disposto em lei. § 7.º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato. § 8.º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares. § 9.º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.”

“Art. 93. Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro: I – prestação de serviço gratuito; II – exclusividade da venda da colheita; III – obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento; IV – obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões; V – aceitação de pagamento em ordens, vales, borós ou outras formas regionais substitutivas da moeda. Parágrafo único. Ao proprietário que houver financiado o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, será facultado exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local.”

“Art. 94. É vedado contrato de arrendamento ou parceria na exploração de terras de propriedade pública, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo. Parágrafo único. Excepcionalmente, poderão ser arrendadas ou dadas em parceria terras de propriedade pública, quando: a) razões de segurança nacional o determinarem; b) áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração; c) forem motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência desta Lei.”

“Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios: I – os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação; II – presume-se feito, no prazo mínimo de 3 (três) anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior; III – o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente; [Inciso III com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “III – o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes

7. Op. cit., p. 295.

8. “Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. § 1.º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria. § 2.º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato (*vetado*) serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei. § 3.º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para

No prédio rústico, o prazo fixado está ligado à colheita. No silêncio do contrato, é de três anos. De qualquer forma, mesmo quando determinado, a

de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o locador, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente. (Inciso III com redação determinada pela Lei 4.947/1966.)”]. IV – em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos; [Inciso IV com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “IV – em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação das propostas existentes. Não se verificando a notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o locatário, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;”] V – os direitos assegurados no inciso IV do *caput* deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; [Inciso V com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “V – os direitos assegurados no inciso anterior não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou através de descendente seu;”] VI – sem expresso consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento; VII – poderá ser acertada, entre o proprietário e arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário; VIII – o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo; [Inciso VIII com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “VIII – o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo locador do solo. Enquanto o arrendatário não seja indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e nas disposições do inciso I;”] IX – constando do contrato de arrendamento animais de cria, de corte ou de trabalho, cuja forma de restituição não tenha sido expressamente regulada, o arrendatário é obrigado, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie e valor; X – o arrendatário não responderá por qualquer deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa; XI – na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condi-

locação somente pode findar uma vez terminada a colheita (art. 95 do Estatuto da Terra).

Com relação ao preço, a renda pode ser em dinheiro ou gêneros, e não pode ultrapassar a 15% do valor do imóvel (art.95, XII), ressalva às exceções legais, quando, então, pode atingir a 30% deste valor. A remuneração pode ser anual ou uma vez terminado o prazo da colheita.

O arrendatário tem o direito à renovação e o de preferência em igualdade de condições com terceiros. *In casu*, cuida-se de contrato integrado que obrigatoriamente deve preencher as condições advindas do Estado.

Vale dizer: dirigismo contratual, forma de intervenção do Estado no domínio econômico. Essas condições são impositivas e não podem ser afastadas pelo poder dispositivo da parte.

ções que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento: a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos; [Alínea a com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “a) limites dos preços de aluguel e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos colhidos;”] b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas; [Alínea b com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “b) prazos mínimos de locação e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas;”] c) bases para as renovações convencionadas; d) formas de extinção ou rescisão; e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas. XII – a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento); [Inciso XII com redação determinada pela Lei 11.443/2007. Redação anterior do dispositivo alterado: “XII – o preço do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que o preço poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento);”] XIII – a todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de 5 (cinco) anos, um imóvel rural desapropriado, em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso à terra, (vetado).”

“Art. 95-A. Fica instituído o Programa de Arrendamento Rural, destinado ao atendimento complementar de acesso à terra por parte dos trabalhadores rurais qualificados para participar do Programa Nacional de Reforma Agrária, na forma estabelecida em regulamento. [Artigo acrescentado pela MP 2.183-56/2001.] Parágrafo único. Os imóveis que integram o Programa de Arrendamento Rural não serão objeto de desapropriação para fins de reforma agrária enquanto se mantiverem arrendados, desde que atendam aos requisitos estabelecidos em regulamento.”

6.5.3 A locação urbana: modalidades

A atual Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), excluído o elenco a que faz menção na norma do seu art. 1.º, parágrafo único, que são regulados por leis especiais ou pelo Código Civil, contempla duas modalidades de locação, conforme a sua finalidade.

6.5.3.1 Residencial

6.5.3.1.1 *Quanto ao prazo* – A locação de imóvel residencial pode ser por prazo certo ou indeterminado. O prazo pode ser fixado, conforme a doutrina,⁹ por qualquer unidade de tempo (dias, semanas, meses ou anos), com a ressalva de que, sendo por mais de 10 anos, a outorga uxória é de rigor (art. 3.º da Lei 8.245/91).

Quando por prazo determinado, a Lei 8.245/91 (art. 46) estabelece um tratamento especial para aqueles celebrados por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, ordenando a resolução do contrato no fim do prazo estipulado.

Isso independe de notificação ou de aviso (art. 46 da Lei 8.245/91), razão pela qual a *praxis* aconselha seja o locatário notificado da intenção do locador em não prorrogar o contrato.

Se o locador não manifesta a sua intenção em não prosseguir na locação e aceita a permanência do locatário no prédio locado, esta se prorroga por prazo indeterminado. Mas, *in casu*, é facultado ao locador denunciar o contrato a qualquer tempo, concedendo ao inquilino o prazo de 30 dias para a desocupação (art. 46, § 1.º, da Lei 8.245/91).

Outra é a situação quando a locação é feita, verbalmente ou por escrito, mas por prazo inferior. Findo o prazo, a locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado – e somente poderá ser resilida, nas condições descritas na norma do art. 47 da Lei, a saber:

“Art. 47. (...) “I – nos casos do art. 9.º;¹⁰ “II – em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver 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; (...)”

Neste caso, alerta a Lei que, se porventura o retomante estiver ocupando outro imóvel com a mesma finalidade que se localize na mesma localidade, ou se, embora estiver residindo em imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente, deverá demonstrar a necessidade judicialmente (art. 47, § 1.º, *a*, da Lei 8.245/91).

A mesma demonstração será necessária se o imóvel for destinado ao uso de ascendente ou descendente que resida em imóvel próprio (art. 47, § 1.º, *b*, da Lei 8.245/91). A par disso, deverá demonstrar “ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo” (art. 47, § 2.º, da Lei 8.245/91).

“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, 20% (vinte por cento) ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50% (cinquenta por cento); V – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 (cinco) anos.”

6.5.3.1.2 *Quanto ao aluguel* – É ele livremente estipulado, inclusive, quando da renovação (art. 18 da Lei 8.245/91), mas sempre em moeda nacional (art. 17 da Lei 8.245/91), admitindo-se seja reajustado, conforme o índice oficial fixado pelo governo para tanto (art. 17, parágrafo único, da Lei 8.245/91).

Deve, contudo, sempre referir-se a mês vencido, salvo cuidar-se de locação para temporada (arts. 20 e 49 da Lei 8.245/91), por prazo não maior do que 3 meses (art. 48 da Lei 8.245/91) ou que o locatário não apresente garantias quanto à locação (art. 42 da Lei 8.245/91).

Todavia, em se tratando de locação temporária, se o locatário permanecer no imóvel locado por mais de 30 dias sem oposição do locador, esta se transmuda em locação por prazo indeterminado, e os alugueres não mais poderão ser recebidos antecipadamente.

Contrariamente, se o locador oportunamente manifesta sua oposição (art. 59, § 1.º, e III, da Lei 8.245/91), uma vez prestada a caução exigida pela lei (três alugueres, conforme art. 59, § 1.º, da Lei 8.245/91), o despejo pode ser concedido liminarmente, independente da oitiva do locatário.

De qualquer forma, uma vez transcorrido o prazo de três anos de vigência do contrato o locador tem direito à ação revisional, cujo procedimento, de rito sumaríssimo, advém nas normas dos arts. 68-70 desta Lei.

9. Arnaldo Rizzardo, *Contratos*, p. 498.

10. “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, ainda quando possível, o locatário não consinta.

Sobre o ponto, vale a pena realçar que o aluguel fixado na sentença retroage, devidamente corrigido, à data da citação (art. 69 da Lei 8.245/91).

Por tal razão, pugnar por um aluguel provisório (art. 68, II, da Lei 8.245/91) muito baixo, pode se traduzir, a final, em efeito desastroso, tendo em vista que o locatário terá de pagar a diferença obtida de uma só vez.

6.5.3.1.3 Obrigações do locador e do locatário – Estas estão descritas, respectivamente, nos arts. 22 e 23 da Lei 8.245/91 e, a par de fixar para o locador, as obrigações genéricas, comuns à locação de móveis, Caio Mario da Silva Pereira¹¹ agrupa sob três aspectos: entrega, manutenção e garantia.

A saber: entregar a coisa em condição de servir ao fim a que se destina; fazer boa a coisa locada, respondendo pelos vícios e defeitos anteriores ao contrato e pela evicção; garantir o uso pacífico da coisa locada enquanto perdurar o contrato. Acrescem-se as específicas para a locação de imóveis, tais como: manter a destinação do imóvel locado; promover as obras necessárias à sua conservação que não decorram do mau uso da coisa locada; pagar os impostos e taxas (mais os prêmios de seguro – v.g. contra incêndio), aquelas decorrentes da intermediação imobiliária e, quando existirem, as despesas extraordinárias de condomínio (tal como descrito na norma do art. 22, parágrafo único, da Lei 8.245/90); apresentar, quando solicitado pelo locatário, os comprovantes quanto aos pagamentos que lhe são exigidos, bem como fornecer recibos dando quitação pelos pagamentos e encargos que corram por conta do locatário.

Deve, ainda, quando solicitado, fornecer descrição detalhada do estado em que se encontra do imóvel, quando da entrega.

O elenco comporta, ademais, a obrigação de indenizar as benfeitorias necessárias, levada a feito pelo inquilino, bem como as úteis, que tenha autorizado (art. 35 da Lei 8.245/91).

Por final, no tópico, deve dar ciência ao locatário da sua intenção de vender o imóvel locado, garantindo-lhe a preferência sobre o terceiro interessado, na forma assinalada na lei (arts. 27 a 34 da Lei 8.245/91).

O direito de preferência não se estende às situações excepcionadas na norma do art. 32 (perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação). E mais: conforme o parágrafo único, incluído pela Lei 10.931/2004, nos contratos realizados após 1.º de outubro de 2001, estão ao desabrigo do direito de preferência: “os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão

11. Op. cit., p. 283.

extrajudicial (...)”, circunstância que deve constar expressamente e em realce do contrato firmado.

O desrespeito a tal regra dá ao locatário o direito de pleitear perdas e danos perante o locador, a par de, mediante depósito do preço e demais despesas, adquirir o imóvel alienado, dentro do prazo e nas circunstâncias descritas na norma do art. 33 da Lei.

Sobre o ponto não é demais mencionar que o condômino prefere ao locatário no exercício deste direito (art. 34 da Lei 8.245/91).

O fato da venda do imóvel locado não acarretará a rescisão automática da locação se cuidar-se de locação por prazo determinado ainda em curso, desde que o contrato preveja a permanência da locação em caso de alienação e que tenha sido objeto de registro. Essas condições, *in casu*, são cumulativas.

O locador está, ainda, obrigado a respeitar a locação após a morte do locatário, quando o cônjuge sobrevivente ou seus herdeiros permaneçam no imóvel locado e, inclusive, quando o locatário abandone o imóvel em virtude de separação judicial ou de fato ou de dissolução concubinária, nele permanecendo sua esposa ou companheira (arts. 10, 11 e 12 da Lei 8.245/91).

Para o locatário, permanece como principal obrigação a de pagar o aluguel, acrescido dos encargos da locação, na forma, prazo e local convencionados no contrato.

No silêncio, ordena a Lei (art. 23, I, da Lei 8.245/91) deverá ser o contrato ser pago até o 6.º dia do mês, no próprio imóvel locado. No mais, se repete aqui a obrigação de utilizar o imóvel conforme o uso adequado à sua natureza, informando ao locador as eventuais turbacões advindas de terceiros, bem como os danos extraordinários que não decorram do uso regular do imóvel ou do caso fortuito, arcando com aqueles decorrentes de seu mau uso e a de restituir a coisa, quando findo o prazo de locação, no mesmo estado em que a recebeu.

6.5.3.1.4 Cessão e sublocação – A cessão e a sublocação não se confundem.

Na cessão, transfere-se o contrato substituindo-se o locatário pelo terceiro cessionário, que o sucede em todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato celebrado. O locatário libera-se totalmente do contrato.

Na sublocação, o locador permanece vinculado, respondendo subsidiariamente pelo sublocador para com o proprietário do imóvel pelos alugueres vendidos e pelos que se vencerem durante a demanda de cobrança (art. 16 da Lei 8.245/91).

E, embora na relação entre o locatário e o sublocatário possam ser pactuadas novas condições, para o locador permanecem todas as condições pactuadas no contrato original.

Ressalva-se que o aluguel da sublocação não poderá ser superior ao da locação por expressa disposição legal (art. 21 da Lei 8.245/91) e que a violação dessa proibição constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário (art. 43, I, da Lei 8.245/91).

A sublocação do imóvel locado, em qualquer uma das suas modalidades (residencial ou não residencial), deve sempre estar autorizada prévia e expressamente por escrito, não se aceitando o consentimento tácito (art. 13 e seu § 1.º, da Lei 8.245/91).

Todavia, se o locador, notificado formalmente e por escrito da intenção do locador em sublocar o imóvel, não se manifestar contrariamente dentro do prazo de trinta dias (prazo de decadência), a sublocação se convalida (art. 13, § 2.º, da Lei 8.245/91).

Já quanto à cessão, as regras não são semelhantes, posto que, embora esta em princípio deva ser igualmente autorizada expressamente pelo locador, no caso de locação não-residencial simples (para estabelecimentos não-empresariais) tutelada pela ação renovatória, como o contrato de locação segue o destino do estabelecimento (a propriedade comercial é um de seus elementos), o proprietário não se pode opor à cessão.

6.5.3.2 *Locação não-residencial (arts. 51 a 57 da Lei. 8.245/91)*

Nesta modalidade não vigora a exigência do prazo mínimo de 30 meses para que o proprietário possa exercer a denúncia vazia. Com exceção das situações descritas no art. 53 da Lei 8.245/91 (hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino etc.), findo o prazo do contrato, o locador tem direito a retomada (arts. 56 e 57 da Lei 8.245/91).

A locação não residencial abrange três modalidades:

6.5.3.2.1 *Locação não-residencial simples (comercial)* – destinadas a estabelecimentos comerciais e industriais, submetidas a uma disciplina especial (arts. 51, 52, 71-75, todos da Lei 8.245/91);

6.5.3.2.2 *Locação especial* – a destinada a hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino¹² autorizados e fiscalizados

12. As locações destinadas a cursos livres, promovidos pela iniciativa privada, não estão ao abrigo desta norma.

pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, disciplinada no art. 53 da Lei 8.245/91.

Nesses casos, a locação somente poderá ser rescindida nas circunstâncias estabelecidas: ou na norma do art. 9.º desta Lei (consentimento mútuo, infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos e realização de obras urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser executadas com a permanência do locatário no local, ou quando este não consinta seja feita na sua presença) ou como dispõe o inciso II do citado art. 53:

“II – se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado 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 50% (cinquenta por cento) da área útil.”

De qualquer forma, qualquer que seja a razão do despejo, esses estabelecimentos contam com um prazo especial para a desocupação, como estatui a norma do art. 63, §§ 2.º e 3.º, desta mesma Lei.

Assim, para estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, o prazo poderá variar entre o mínimo de seis meses e o máximo de um ano, devendo coincidir com o período de férias escolares.

Para os demais estabelecimentos, quando o despejo for decretado para atender a reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (art. 9.º, IV, da Lei 8.245/91) ou quando o adquirente do prédio retro citado peça o imóvel para os fins e na forma mencionados no art. 53 já mencionado, o prazo é de um ano, salvo se houver transcorrido maior prazo entre a citação e a sentença de primeira instância, circunstância em que o prazo será de 6 meses (art. 63, § 3.º).

6.5.3.2.3 *Locação livre* – refere-se à locação de *shopping center* (livre), regulada no art. 54 da Lei 8.245/91. Neste caso as condições são livremente pactuadas. Todavia, não tem aplicação, no caso, a faculdade de pedir o imóvel para uso próprio ou de cônjuge, ascendentes ou descendentes, por expressa disposição do art. 52, § 2.º, da Lei 8.245/91.

Justifica-se o tratamento diferencial tendo em vista que, enquanto na locação não-residencial simples para estabelecimentos industriais e comerciais, o valor trazido ao local, decorrente do afluxo da clientela, resulta dos esforços do titular do estabelecimento (aviamento objetivo ou subjetivo). Nos *shopping centers*, o fator de atração da clientela decorre da sua melhor organização e administração, propiciando facilidade de acesso a produtos diversificados, praças de alimentação, estacionamento acessível e outros quetais.

É possível que um estabelecimento “âncora”, apto a atrair clientela em virtude de sua boa atuação e fama no mercado, seja por si o fator de atração. Mas como a locação, de qualquer modo, é livremente pactuada, pode ele estabelecer um contrato em que se apliquem as condições estabelecidas para as locações de estabelecimentos comerciais e industriais, facultando-lhe, por expressa disposição contratual, o uso da ação renovatória.

Inclui-se, ainda, na locação não-residencial, aquela em que locatário, sendo pessoa jurídica, destina o uso do imóvel a seus diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados (art. 56 da Lei 8.245/91). Assim, ainda que o prazo determinado não atinja o limite legal de 30 meses, o locador pode retomar o imóvel no final do prazo estabelecido, mediante denúncia vazia.

6.5.3.3 *Locação de estabelecimento comercial ou industrial*

Até a promulgação desta Lei do Inquilinato, a locação de imóveis para fins comerciais e industriais regulava-se pelo Decreto 24.150, de 20.04.1934 (chamada Lei de Luvax).

Essa Lei destinava-se a impedir que o proprietário do imóvel locado ao comerciante se apropriasse, mediante a retomada do prédio locado, do valor trazido ao ponto ou local de negócios pelo afluxo da clientela, criada pelos bons serviços do titular do estabelecimento, valor que, inclusive, se integrava ao imóvel.

Tem-se em vista que o ponto (o lugar onde está situado o estabelecimento empresarial e para onde se dirige a clientela) exerce papel importante no exercício da atividade empresarial.

A boa localização, o nível econômico da vizinhança e o maior ou menor movimento da rua onde está situado são fatores que, dentre outros, podem refletir no volume dos negócios realizados.

Mas não só isto. É necessário que o empresário, por sua atuação, dê vida ao estabelecimento. Isto é, explore o fundo de comércio e, mediante seus esforços, forme uma clientela própria. E esta clientela tem um valor específico objetivo, que pode ser contabilizado quando do trespassse do estabelecimento.

É necessário ter em conta que o empresário, ademais das despesas que tem para se instalar no local, somente adquire sua clientela, mediante trabalho, conscienciosamente prestado. Por tal razão, não seria justo que o proprietário do imóvel locado se locupletasse desse valor, por vezes se instalando no local, após a retomada, com o mesmo ramo de negócio.

Assim fazendo, apossar-se-ia da clientela arduamente conquistada. Por tal razão a lei garantiu ao comerciante o direito de permanecer no imóvel locado,

mediante o exercício da ação renovatória, uma vez preenchidos determinados requisitos.

A Lei 8.245/91, embora tenha revogado aquele Decreto, manteve nas normas dos seus arts. 51 e ss. a tutela especial deferida à locação comercial, a qual na nova redação estendeu-se igualmente às anteriores sociedades civis com fins lucrativos (atualmente abolida a distinção entre atividade empresarial de natureza civil e comercial, hoje igualmente sociedades empresárias).

Note-se que o que a lei tutela aqui é o valor derivado da exploração do fundo, e não a posição de locatário. O importante é o valor do ponto enquanto elemento do estabelecimento empresarial.

Por tal razão, quando ocorre a cessão, não basta aquela da locação. É necessário que ocorra, conjuntamente, a da titularidade do fundo, pois a proteção legal adere ao estabelecimento, e não ao contrato de locação.

São requisitos para que tenha lugar o direito a manter-se no local, mediante o exercício da ação renovatória:

a) O contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado.

Vale dizer: ainda quando a locação se estenda por prazo indeterminado superior àquele determinado pela lei, o locatário não terá direito à renovatória.

b) O prazo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos diversos contratos deve ser de cinco anos. A intenção, aqui, é impedir que o proprietário tente burlar a finalidade da lei, mediante e renovação sucessiva de contratos, fixados por menor prazo. A renovação, todavia, deve ser seqüencial e sem períodos “em branco” entre elas;

c) O locatário deve estar exercendo sua atividade no mesmo ramo de negócios, pelo prazo ininterrupto de três anos consecutivos, o que se supõe como o mínimo para se adquirir uma clientela estável.

Presentes esses requisitos, o direito à renovação da locação (direito ao local) incorpora-se ao estabelecimento comercial como um de seus elementos (propriedade comercial), podendo ser exercido pelos cessionários e sucessores no estabelecimento e, ainda, por disposição expressa do art. 3.º da Lei, pelo sublocatário, pela sociedade comercial de que venha o locatário fazer parte e pelo sócio sobrevivente da sociedade locatária, eventualmente dissolvida pela morte do outro sócio desde que se mantenha o exercício da mesma empresa.

Atenção especial deve ser dada ao prazo para a propositura da ação, tendo em vista o teor do disposto no § 5.º do art. 51 da Lei 8.245/91 a ordenar seja interposta a partir do penúltimo ano até 6 meses anteriores ao término do contrato.

A ação tem rito ordinário e sua disciplina, a par daquela estabelecida na norma do art. 282 do CPC, encontra-se nos arts. 71 a 75 da Lei 8.245/91.

6.5.3.4 Cessaçãõ da locaçãõ

Autorizam a cessaçãõ da locaçãõ:

- a) o acordo bilateral;
- b) a retomada, nas circunstâncias em que a lei o permite;
- c) a impossibilidade de utilizaçãõ da coisa;
- d) a perda parcial por culpa do locatário ou do locador;
- e) a expiraçãõ do prazo, previsto no contrato;
- f) a desapropriaçãõ;
- g) a evicçãõ ou perda do título de propriedade;
- h) a vontade unilateral do locatário funcionário público ou militar quando removido ou reduçãõ em mais de 20% de seus vencimentos;
- i) o abandono do imóvel, circunstância em o locador poderá se imitir na posse do imóvel, mediante açãõ apropriada.
- j) nos casos de extinçãõ de usufruto ou de fideicomisso, quando a locaçãõ foi celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário, sem aquiescência do nu-proprietário na forma descrita na norma do art. 7.º, da Lei 8.245/91. O prazo para tanto é de 90 dias a contar da extinçãõ do fideicomisso ou da extinçãõ do usufruto e é de decadência.

6.5.3.5 Garantias

A locaçãõ pode ser garantida tanto por garantias reais como pessoais, cujo elenco vem descrito na norma do art. 37 da Lei 8.245/91.

Não se admite, contudo, a exigência de mais de uma modalidade de garantia, o que constitui infraçãõ penal, punível com prisãõ simples e multa, nos termos do art. 43, II, da Lei 8.245/91.

Quando cuidar-se de cauçãõ em dinheiro, esta não pode ultrapassar três meses de alugueres (art. 38, § 2.º, da Lei 8.245/91), devendo ser depositada em conta remunerada até o findar da locaçãõ, quando, então, deverá ser devolvida.

Dentre as novidades em termos de garantia, vale mencionar o “cartão aluguel”, a ser lançado pela Caixa Econômica Federal, com um custo aproximado ao valor de um aluguel e mais barato do que o seguro fiança prestados pelas seguradoras.

Conforme a modalidade, o aluguel será pago mediante um cartão de crédito e o eventual atraso será arcado pelo banco, que, depois, cobrará do locatário