

## Capítulo 24

### LOCAÇÃO

---

**Sumário:** 210. Generalidades. 211. Conceito e caracteres. 212. Natureza. 213. Objeto. 214. Modalidades (RA) e campo de aplicação do Código Civil (RA). 215. Obrigações do locador e do locatário. 216. Sanções. 217. Duração. 218. Riscos. 219. Cessação. 220. Locação para fins comerciais ou industriais. 221. Cessão e sublocação. 222. Despejo.

**210. Generalidades.** Sob a denominação de *locatio conductio*, o Direito romano conheceu um contrato que compreendia três espécies inconfundíveis: a *locatio rei*; a *locatio operarum*; e a *locatio operis faciendi*. Pela primeira, “se prometia, por certa paga, uma coisa fruir”. Quem concedia a coisa para ser fruída chamava-se *locator*, quem a fruía, *conductor*. Denominava-se a este *inquilinus*, se o prédio locado era urbano, e *colonus*, se rural. Na *locatio operarum*, obrigava-se alguém, mediante certa retribuição, *merces*, a prestar serviços, independentemente de seu resultado, enquanto na *locatio operis faciendi* não se levava em conta a razão de cada serviço a ser prestado, mas sim a execução da coisa toda. No Direito moderno, essas três modalidades contratuais foram disciplinadas sob os nomes, respectivamente, de *locação de coisa*, *locação de serviços* e *empreitada* ou *locação de obra*, rompendo-se a unidade conceitual.

Num só conceito, os romanos abrangeram tipos distintos de contrato, e, sob sua influência, os códigos do século XIX, e alguns mais recentes, mantiveram essa unidade conceitual.

A sistematização romana é condenada pela doutrina hodierna, que classifica, como categorias distintas, todos os contratos tidos como *espécie do gênero locatio*. Na tipologia contratual dos códigos mais recentes, o contrato de prestação de serviços, o contrato de trabalho, a empreitada, o contrato de emprego privado, o contrato de aprendizagem, o de agência, o de trabalho doméstico, o de transporte, o de expedição são figuras autônomas, como já o eram, em algumas legislações, os de parceria. Estreita-se o sentido da palavra *locação*, hoje reservada para designar exclusivamente o contrato cuja causa é proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de

uma coisa restituível, em troca de retribuição pecuniária. Atualmente, *locação* é só a *de coisas*. Não é questão apenas de rigor terminológico, pois as outras espécies tradicionais de *locação* não se ajustavam perfeitamente ao conceito único a que se pretendeu reduzi-las. Para se verificar o artificialismo da pretensa unidade, basta considerar a chamada *locação de serviço*, hoje desdobrada nas figuras independentes do *contrato de trabalho* e do *contrato de prestação de serviços*. Designá-los com a expressão clássica é dar falsa idéia desses contratos. Demais disso, tal locução é manifestamente imprópria, porque, (RA) como assinala Cunha Gonçalves, dentre outros(RA), “o traço característico da locação é o regresso da coisa locada ao seu dono, ao passo que o serviço prestado fica pertencendo a quem o pagou, e não é suscetível de restituição”. Assimilação dos *serviços* às *coisas*, para o fim de locação, justificava-se em Roma, sociedade de estrutura econômica alicerçada no trabalho escravo. Modernamente, a equiparação do trabalho humano às coisas repugna à consciência coletiva. Inadmissível, assim, a concepção de que possa ser objeto de locação. A orientação atual de restringir às coisas o contrato de locação é realmente certa sob todos os pontos de vista. (RA) O Código Civil de 1916 refletia a unidade conceitual justamente criticada pelo autor, ao tratar, no capítulo destinado ao contrato de locação, da locação de coisas (Seção I), da locação de serviços (Seção II) e da empreitada (Seção III). O Código Civil de 2002, por sua vez, atendeu à doutrina moderna e tipificou, em capítulos autônomos, o contrato de locação (dito ainda “locação de coisas”), o contrato de prestação de serviços (cuja disciplina respeitou em grande parte as regras da locação de serviços do Código revogado) e o contrato de empreitada (RA).

O contrato de *locação* tem sido influenciado, na sua disciplina, pela política de proteção legislativa aos fracos. Em razão da angustiada crise de habitação, medidas legais têm sido ditadas para amparar os locatários, especialmente os urbanos. Embora de caráter emergente, os preceitos legais tutelares, de natureza imperativa, alteram o conteúdo tradicional do contrato, e lhe modificam o perfil clássico.

(RA) Atualmente, todas as locações de prédios urbanos, sejam para fins residenciais ou empresariais, regem-se pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), expressamente mantida em vigor pelo Código Civil de 2002.<sup>1</sup> Este diploma legal revogou a lei do inquilinato anterior,<sup>2</sup> que apenas discipli-

---

1 (RA) Art. 2.036 do Código Civil (RA).

2 (RA) Lei nº 6.649/79 (RA).

nava a locação predial urbana de fins residenciais, bem como o Decreto nº 24.150/34 (conhecido com Lei de Luvras), que regia a locação predial para fins comerciais ou industriais, consolidando, pois, o tratamento da locação predial urbana (RA).

Todas as disposições da lei são imperativas, nulas sendo de pleno direito, desse modo, as *cláusulas* que visem a elidir os objetivos da lei ou contrariem preceito seu. O Direito comum (Código Civil) é subsidiário da lei, aplicando-se no que for omissa.

(RA) A Lei nº 8.245/91 manteve (RA) algumas inovações, tais como:

- a) vênua conjugal para locação de prazo superior a dez anos;<sup>3</sup>
- b) multa obrigatória na (RA) rescisão (RA) unilateral *ante tempus* de locação por tempo determinado;<sup>4</sup>
- c) a unificação, na ação de despejo, dos meios judiciais para reaver o prédio locado quando cesse a locação;<sup>5</sup>
- d) prorrogação compulsória de todo contrato por tempo determinado;<sup>6</sup>
- e) obrigação de aviso prévio de locatário para cessação do contrato por tempo indeterminado;<sup>7</sup>
- f) reconhecimento de efeitos jurídicos à simples separação de fato pela sub-rogação na locação do cônjuge que permanecer no prédio;<sup>8</sup>
- g) o mesmo jogo de palavras para assegurar à companheira o direito de continuar a locação no caso de morte do concubinário;<sup>9</sup>
- h) sobrevivência da locação à alienação do prédio somente se o contrato for por tempo determinado.<sup>10</sup>

3 (RA) Art. 3º da Lei nº 8.245/91 (RA).

4 (RA) Art. 4º da Lei nº 8.245/91 (RA).

5 (RA) Art. 5º da Lei nº 8.245/91 (RA).

6 (RA) Arts. 46, § 1º, 50 e 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (RA).

7 (RA) Art. 6º da Lei nº 8.245/91 (RA).

8 (RA) Art. 12 da Lei nº 8.245/91 (RA).

9 (RA) Art. 11 da Lei nº 8.245/91 (RA).

10 (RA) Art. 8º da Lei nº 8.245/91 (RA).

Manteve a lei a liberdade de estipulação do aluguel e a indexação para correção monetária.<sup>11</sup> Conservou o direito de preferência do locatário para adquirir o prédio locado ou tomar a posição contratual do promitente vendedor ou do promitente cessionário, em igualdade de condições, estendendo-o ao sublocatário se o prédio estiver sublocado na sua totalidade.<sup>12</sup> Resolveu o problema dos efeitos da falta de notificação que o locador tem obrigação de fazer, determinando, ao arrepio da solução que pune o inadimplemento com o pagamento de perdas e danos, que o locatário pode, depositando o preço e as despesas do negócio translativo, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses. *Tratou-o, por conseguinte, como se fosse titular de um direito real.*<sup>13</sup>

Quanto às garantias contra a falta de pagamento do aluguel e encargos, (RA) manteve (RA) o seguro de fiança locatícia.<sup>14</sup> Se a caução for em dinheiro, deve este ser depositado em conta que ofereça as vantagens da caderneta de poupança, cabendo estas, ao ser levantada, a quem deu a caução.<sup>15</sup>

Os aluguéis podem ser atualizados por acordo entre as partes ou por arbitramento judicial (RA), após três anos de vigência do contrato ou de acordo anteriormente realizado<sup>16</sup> (RA).

Tais são, em síntese, as principais prescrições da Lei do Inquilinato na parte substantiva.

As transformações por que passa o *contrato de locação* reclamam, desse modo, detida análise.

**211. Conceito e caracteres.** *Locação* é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não-fungível.

A parte que concede o uso e gozo da coisa chama-se locador. Como quase sempre é proprietária da coisa, também se designa, nas locações residenciais, *senhorio*. A quem recebe a coisa denomina-se locatário, tomando o nome de *inquilino*, na locação de prédio urbano. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se *aluguel* ou *aluguer*.

11 (RA) Arts. 17 e 18 da Lei nº 8.245/91 (RA).

12 (RA) Arts. 27 e 30 da Lei nº 8.245/91 (RA).

13 (RA) Art. 33 da Lei nº 8.245/91 (RA).

14 (RA) Art. 37, inciso III, da Lei nº 8.245/91 (RA).

15 (RA) Art. 38, § 2º da Lei nº 8.245/91 (RA).

16 (RA) Art. 19 da Lei nº 8.245/91 (RA).

O contrato de locação é *sinalagmático, simplesmente consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de duração*.

Locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada. O sinalagma é perfeito. Não há locação sem aluguel.

O contrato de locação considera-se perfeito e acabado quando as partes consentem, formando-se, pois, *solo consensu*. Posto seja sua causa o uso e o gozo de coisa alheia, a tradição não é necessária à sua perfeição. O locador obriga-se a entregar a coisa. Não se trata, pois, de contrato real.

A *onerosidade* é da essência do contrato de locação. Ao uso e gozo da coisa deve corresponder, necessariamente, certa retribuição. Se concedido gratuitamente, o contrato desfigura-se, tornando-se comodato.

Nem para o locador, nem para o locatário, o contrato é *intuitu personae*, senão *contrato impessoal*. Por isso, a morte de qualquer dos contratantes não o extingue. Admite, ademais, a *cessão*.

É, por fim, contrato de *duração*. Sua execução prolonga-se necessariamente no tempo, pertencendo para alguns tratadistas à subespécie de contratos de *trato sucessivo* e, para outros, à *dos contratos de execução continuada*. Embora a obrigação do locatário se cumpra através de prestação periodicamente repetida, pretende-se que seu objeto é único, motivo por que não seria contrato de *execução periódica*, mas sim *continuada*. Mas, a distinção dessas subespécies do *contrato de duração* carece de maior importância prática. Basta ter em mente que a *locação é contrato de duração*.

212. **Natureza.** Nenhum obstáculo de ordem política ou técnica se antepõe à pretensão de um proprietário que, tendo alugado coisa sua, queira aliená-la no curso da locação. O direito que concede ao locatário não anula o poder de disposição compreendido no de propriedade. Mas, realizada a alienação da coisa locada, o adquirente depara-se com uma situação jurídica, constituída sem a sua participação, da qual resultam obrigações. Por ser, evidentemente, terceiro em relação ao contrato celebrado entre o alienante e o locatário, o normal seria que não fosse obrigado a cumpri-las, por ser o contrato *res inter alios acta*. Mas a aplicação do *princípio da relatividade dos efeitos do contrato criaria*, para o locatário, situação embaraçosa, pois, com a alienação da coisa, ver-se-ia frustrado na sua legítima expectativa de usá-la durante todo o prazo da locação. Para protegê-lo contra a ação

do terceiro adquirente, algumas legislações estatuem que este não pode despejá-lo se a locação é por *tempo determinado*. Outras prescrevem, porém, a proibição somente no caso de conter o contrato de locação a cláusula de sua vigência na hipótese de alienação, exigindo, além disso, que seja anotada preventivamente no registro de imóveis. (RA) Esta última é a solução adotada no art. 576 do Código Civil e no art. 8º da Lei nº 8.245/91 (RA). Em qualquer das soluções, o direito do locatário se torna *oponível a terceiro*.

Surge, em conseqüência, dúvida sobre sua *natureza*. Um *direito pessoal* só se exerce contra determinada pessoa. Direito oponível a qualquer pessoa, que se exerce contra quem não se obrigou contratualmente, tem o feitiço de um *direito real*. Da *oponibilidade* do direito do locatário ao adquirente da coisa alugada inferiram alguns escritores que tem *natureza real*, explicando-a como efeitos de *registro*. Mas, inadmitida a *cláusula de vigência*, a explicação rui. Diz-se que o direito do locatário pode, entretanto, ser exercido independentemente da estipulação dessa cláusula, e até do seu registro, mas a característica decisiva do direito real é seu exercício sem intermediário, e o locatário, para exercer o seu direito, precisa que o locador lhe proporcione o uso da coisa. Esse direito não é *in re*, mas *ad rem*. Trata-se pois, de um direito de *natureza pessoal*. A regra *emptio non tollit locatum* disciplina uma hipótese de sucessão *ex lege* do novo proprietário da coisa na posição do locador, da qual não pode libertar-se porque o dever pessoal do alienante de manter o contrato se transmite, de direito, ao adquirente.<sup>17</sup> Tanto assim que esse dever é exclusivamente do adquirente da coisa locada, não existindo para outras pessoas, como deveria existir se o locatário tivesse direito real.

Há, no fundo, uma *cessão de contrato ex lege*, que dispensa a intervenção do locatário – situação semelhante à mudança da propriedade de uma empresa em relação aos direitos dos empregados. O adquirente passa a ter os direitos e obrigações derivados de contratos, mas o direito do locatário não perde a natureza pessoal por lhe ser oponível.

A *cláusula de vigência* da locação, admitida pelo Código Civil,<sup>18</sup> foi conservada na lei especial do inquilinato.<sup>19</sup> Dando expressão normativa ao princípio *emptio tollit locatum* a lei o exceceu, todavia, ao prescrever que

17 Messineo, *Manuale di Diritto Civile e Commerciale*, vol. 3º, p. 50.

18 (RA) Art. 1.197 do Código Civil de 1916 e art. 576 do Código Civil de 2002 (RA).

19 (RA) Art. 8º da Lei nº 8.245/91 (RA).

o contrato sobrevive à venda, se a obrigação de ser respeitado constar em *cláusula expressa* e for registrado no ofício de imóveis (RA) ou, em se tratando de móveis, no registro de títulos e documentos do domicílio do locador<sup>20</sup> (RA).

Entende-se a *cláusula de vigência* como uma limitação convencional à propriedade, assumida voluntariamente, como é, a obrigação do dono do prédio.

Aplica-se exclusivamente aos contratos por tempo determinado. Nos contratos sem prazo estipulado seria inútil, por isso que são rescindíveis a todo tempo; mas, naqueles que só admitem *denúncia* por motivo previsto na lei, a cláusula é eficaz. Nas *locações para fins comerciais*, a inexistência da cláusula devidamente averbada autoriza o adquirente a tomar o prédio. Tal solução (RA) tinha (RA) opositores apoiados no argumento de que atentaria contra o espírito e a finalidade da chamada Lei de Luvas, (RA) hoje não mais em vigor (RA), mas entendem finalmente outros que o adquirente do prédio deve respeitar o contrato de locação até a expiração do prazo, mas não está obrigado a renová-lo, e, se despeja o locatário *ante tempus*, terá este direito a pleitear indenização contra o alienante.

A *obrigação* de locador-alienante é uma *promessa de fato de terceiro* ou assunção de uma garantia. Nasce tal obrigação quando o locador se compromete a inserir no contrato eventual de venda do prédio uma cláusula que exija do adquirente respeito ao contrato de locação até seu termo final. Nesta hipótese, não se trata propriamente de cláusula de vigência. Nesta, a obrigação de proporcionar ao locatário o gozo da coisa transmite-se automaticamente ao terceiro adquirente.

A averbação no registro imobiliário da *cláusula de vigência* pode ser feita a todo tempo, mas sua eficácia começa do dia da efetivação.

213. Objeto. Em princípio, todas as coisas podem ser locadas. Excetuam-se as *coisas consumíveis*, porque não podem ser restituídas, e as *coisas fungíveis*, uma vez que o locatário é obrigado a devolver ao locador a coisa que recebeu para uso e gozo. Por essa mesma razão, não pode haver locação de coisas que se exaurem progressivamente, pois, na verdade, dá-se no caso a alienação parcial de propriedade,<sup>21</sup> como, *v.g.*, as pedreiras.

20 (RA) Art. 576, §1º, do Código Civil (RA).

21 Messineo, ob. cit., vol. 3º, p. 57.

A coisa não precisa ser de propriedade do locador. As duas posições, de proprietário e senhorio, coincidem quase sempre, mas não são necessárias, visto como a *locação* não implica transferência de domínio.

Podem ser dadas em locação as coisas pertencentes, em comum, a diversas pessoas, exigindo-se unicamente que os condôminos resolvam alugá-las por deliberação da maioria absoluta.

Assim como as *coisas*, certos direitos, como o de usufruto, são suscetíveis de locação. Mais interessante, dentre eles, é o de explorar patente de invenção.

O regime jurídico da locação varia conforme o objeto seja coisa móvel ou imóvel, prédio urbano ou rústico, casa residencial ou comercial, bens de produção ou bens de uso.

A *obrigação* capital do *locatário* é pagar o *aluguel*. O objeto dessa prestação é, normalmente, uma soma de dinheiro, mas se admitem excepcionalmente outras coisas ou, mesmo, serviço. Importa que haja retribuição, por ser de sua essência a onerosidade.

**214. Modalidades (RA) e campo de aplicação do Código Civil (RA).** A espécie da coisa locada influi no regime jurídico do contrato. Interessa, desse modo, classificá-lo conforme o objeto da prestação do locador.

Pode um *bem* ser *móvel* ou *imóvel*. Quando a locação tem por objeto imóvel, importa distinguir a locação de *prédios urbanos* da locação de *prédios rústicos*. A distinção não é pacífica. Três critérios empregam-se para fazê-la: o da localização, o do estado e o da destinação econômica do prédio. Pelo primeiro, consideram-se urbanos os prédios situados no perímetro da cidade, edificadas ou não. Pelo segundo, o terreno onde houver construção, seja qual for sua localização. Pelo terceiro, as terras que se destinam à edificação para moradia ou instalação de casas comerciais ou industriais.

(RA) O Estatuto da Terra<sup>22</sup> adota o *critério da destinação econômica* ao conceituar “imóvel rural” ou “prédio rústico” como “a área contínua, qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”<sup>23</sup>. Daí é possível extrair a definição de imóvel urbano, *a contrario sensu* (RA).

Na disciplina legal da locação dos bens imóveis, há *disposições especiais* atinentes aos *prédios urbanos* e aos *prédios rústicos*. Dizem respei-

22 (RA) Lei nº 4.504/64 (RA).

23 (RA) Art. 4º, inciso I, da Lei nº 4.504/64 (RA).



to ao tempo da locação e à utilização da coisa, constituindo o *arrendamento rural* modalidade particular da locação disciplinada no Direito Agrário.<sup>24</sup>

(RA) O Código Civil de 1916 trazia disposições gerais sobre o contrato de locação de coisas,<sup>25</sup> disposições especiais à locação predial ou imobiliária<sup>26</sup> e disposições especiais aplicáveis somente aos imóveis urbanos<sup>27</sup> e rústicos.<sup>28</sup> Esta sistemática perdeu sentido com o advento das inúmeras leis especiais que trataram das diversas modalidades de locação. Assim, a locação predial urbana encontra-se hoje minuciosamente regulada na Lei nº 8.245/91, dispensando a existência de normas específicas no diploma civil. Do mesmo modo, a locação de imóveis rurais (arrendamento rural) tem sua disciplina nos arts. 92 a 95 do Estatuto da Terra. Atendendo a essa realidade, o Código Civil de 2002 não reproduziu as normas específicas da locação predial, presentes nos arts. 1.200 a 1.215 do Código de 1916, mantendo apenas as disposições gerais, que sofreram poucas alterações. Atualmente, portanto, as regras gerais do Código Civil aplicam-se *prioritariamente às modalidades de locação não reguladas por meio de legislação extravagante*, tais como as locações de vagas autônomas de garagem e espaços para estacionamento de veículos, de espaços destinados à publicidade e de apart-hotéis, hotéis-residência e equiparados, expressamente excluídos do campo de incidência da Lei do Inquilinato,<sup>29</sup> e a locação de bens móveis em geral. Aplicam-se ainda, *supletivamente*, às modalidades de locação regidas por lei especial, bem como, *por analogia*, aos contratos atípicos que possuem elementos próprios do contrato de locação (v.g., o *leasing* e o contrato de utilização de unidade comercial em *shopping center*) (RA).

A distinção entre os *prédios urbanos* destinados a *moradia* ou *residência* e os que se alugam para *fins comerciais* ou *industriais* é *importante* em razão da diversidade de regime legal.<sup>30</sup>

24 (RA) *Vide* arts. 92 a 95 do Estatuto da Terra (RA).

25 (RA) Arts. 1.188 a 1.199 do Código Civil de 1916 (RA).

26 (RA) Arts. 1.200 a 1.209 do Código Civil de 1916 (RA).

27 (RA) Art. 1.210 do Código Civil de 1916 (RA).

28 (RA) Arts. 1.211 a 1.215 do Código Civil de 1916 (RA).

29 (RA) Art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (RA).

30 A Lei nº 8.245, de 18.10.91, revogou a Lei nº 6.649/79 e o Dec. nº 24.150/34, criando um só estatuto para toda locação predial urbana. (RA) A lei conserva, no entanto, alguns dispositivos aplicáveis somente à locação residencial ou não-residencial (RA).

**215. Obrigações do locador e do locatário.** As principais *obrigações do locador* são:

- 1º) entregar ao locatário a coisa locada em estado de servir ao uso a que se destina;<sup>31</sup>
- 2º) assegurar-lhe o uso pacífico da (RA) coisa locada<sup>32</sup> (RA).

Na locação predial urbana incumbe-lhe ainda pagar os impostos incidentes no imóvel, taxas e despesas de intermediação ou administração imobiliária.<sup>33</sup> Quanto aos impostos e taxas, pode a obrigação ser transferida contratualmente ao locatário.

As principais *obrigações do locatário* são:

- 1º) pagar pontualmente o aluguel;<sup>34</sup>
- 2º) usar a coisa como bom pai de família, como se sua fosse;<sup>35</sup>
- 3º) restituí-la, findo o contrato, no estado em que a recebeu.<sup>36</sup> Cumpre-lhe ainda pagar as despesas, como limpeza, força, luz, água, saneamento e condomínio.<sup>37</sup>

A primeira obrigação do locador consiste na entrega da coisa locada. Sem que seja cumprida, o contrato não pode preencher sua função econômica. A entrega não oferece dificuldade devido à facilidade de sua identificação. Não se exige, por outro lado, tradição real. Pode ser simbólica, como quando o locador entrega ao locatário as chaves do prédio que lhe alugou. A coisa deve ser acompanhada de suas pertencas e acessórios.

Não basta que a entregue. Deve o locador entregá-la em estado de servir ao uso para que foi alugada. Exige-se que esteja em bom estado de conservação, mas, para prevenir querelas, costuma-se introduzir, no contrato,

31 (RA) Art. 566, inciso I, do Código Civil, e art. 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91 (RA).

32 (RA) Art. 566, inciso II, do Código Civil, e art. 22, inciso II, da Lei nº 8.245/91 (RA).

33 (RA) Art. 22, incisos VII e VIII, da Lei nº 8.245/91 (RA).

34 (RA) Art. 569, inciso II, do Código Civil, e art. 23, inciso I, da Lei nº 8.245/91 (RA).

35 (RA) Art. 569, inciso I, do Código Civil, e art. 23, inciso II, da Lei nº 8.245/91 (RA).

36 (RA) Art. 569, inciso IV, do Código Civil, e art. 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91 (RA).

37 (RA) Art. 23, incisos VIII e XII, da Lei nº 8.245/91 (RA).

uma cláusula em que o locatário declara tê-la recebido em condições satisfatórias. Se apresenta defeitos que diminuem a sua utilidade, o locatário pode rescindir o contrato ou pedir redução do aluguel.

A obrigação de manter a coisa em estado de servir a sua destinação implica a de fazer os reparos necessários. Compete ao locador, em síntese, conservá-la nas condições indispensáveis a seu uso, de modo a possibilitar ao locatário o normal exercício do seu direito. Cabem, entre os reparos necessários, os de urgência e os extraordinários, mas a crise de habitação tem tornado usual a cláusula que transfere para o locatário essa obrigação. Se o estrago é devido à culpa do locatário, o locador exonera-se da obrigação. Também não lhe incumbem as despesas com benfeitorias úteis e voluptuárias, senão somente as necessárias. Na expressão *reparo* ou *conserto* não se compreende a *reconstrução*.

A obrigação de manter a coisa no estado de servir ao uso prometido não incumbe à mesma parte na locação de imóveis e na de móveis. Nesta, as despesas de manutenção ordinária ficam a cargo do locatário, como estatuem os códigos modernos, por mais condizente com os fins da locação mas, no particular, a vontade das partes é soberana. Os preceitos legais são de caráter supletivo, aplicando-se, apenas, no silêncio do contrato.

Incumbe ao locador, ainda, a chamada *obrigação de garantia*, pela qual lhe cumpre assegurar ao locatário, enquanto dura a locação, o uso pacífico da coisa. O direito do locatário pode ser turbado:

- a) por fato pessoal;
- b) por fato de terceiro;
- c) pelos vícios da coisa.<sup>38</sup>

Corre, pois, ao *locador* a obrigação de abster-se da prática de todo ato que possa turbar o uso pacífico da coisa pelo locatário. Assim, não deve:

- a) conceder servidão que onere o bem locado;
- b) torná-lo inabitável sob o pretexto de atraso no pagamento dos aluguéis;
- c) mudar-lhe a forma.<sup>39</sup>

38 R. Dekkers, *Précis de Droit Civil Belge*, t. 2º, p. 580.

39 Cf. R. Dekkers, *ob. cit.*, pp. 581-582.

A obrigação da garantia contra fato próprio não pode ser afastada completamente, pois, do contrário, destruir-se-ia o contrato, permitindo-se que o locador tornasse inúteis seus efeitos.

Ao locador cumpre ainda garantir o locatário contra *turbações de terceiros*, quer de direito, quer de fato.<sup>40</sup> Entre as primeiras incluem-se as resultantes de pretensão que terceiros possam ter sobre a coisa locada, arrogando-se a qualidade de proprietários ou titulares dos direitos de uso, usufruto, ou habitação. Para o locador cumprir oportunamente a obrigação de garantia, o locatário tem a obrigação de levar a seu conhecimento as *turbações de direito*. Outras vezes, terceiro, sem se atribuir qualquer direito sobre a coisa locada, pratica atos que turbam seu uso e gozo pelo locatário. Tais atos podem importar interferência direta ou indireta no prédio alugado, como, por exemplo, a danificação ou a emissão de ruídos que perturbem o sossego. Evidentemente, a obrigação de garantia não pode cobrir essas turbações de fato. Em nosso Direito, o locatário é considerado *possuidor* do bem que usa, assistindo-lhe, conseqüentemente, o direito de defender sua posse por meio das ações próprias. Alguns Códigos convertem esse direito em obrigação.

Responde o locador pelos defeitos da coisa locada, desde que o vício, além de inerente à coisa, não seja ostensivo.<sup>41</sup> Ainda que se apresente depois de iniciada a execução do contrato, o locador é obrigado a saná-lo. Estará exonerado de qualquer responsabilidade, todavia, se o defeito for tão aparente que o locatário não possa alegar desconhecimento. Pode o locatário enjear a coisa defeituosa por vício redibitório ou exigir abatimento de aluguel.

A obrigação de assegurar o uso e gozo da coisa locada pode ter seu cumprimento impossibilitado por *força maior* ou *caso fortuito*. Aplicam-se, nesse caso, os princípios sistematizados na *teoria dos riscos*. O vocábulo *destruição da coisa* não deve ser tomado ao pé da letra, pois compreende todo acontecimento, não imputável ao locador, que a torne imprestável ao uso para que foi locada.

A principal *obrigação* do *locatário* é pagar pontualmente o *aluguel*. Trata-se de obrigação *quéritable*. É o locador quem deve procurar o locatário para receber o aluguel, cumprindo-lhe, por outras palavras, cobrá-los. Nada impede, no entanto, estipulem as partes que a obrigação seja *portable*.

O pagamento efetua-se normalmente em intervalos certos, variáveis conforme os usos. No país, o aluguel se paga de mês em mês. No propósito

40 (RA) Art. 568 do Código Civil (RA).

41 (RA) Art. 568 do Código Civil e art. 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/91 (RA).

de proteger os inquilinos, a lei proíbe a cobrança antecipada, considerando a contravenção penal.<sup>42</sup> A estipulação do aluguel é livre, admitida a cláusula de *correção monetária* por índices oficiais.

Além do *aluguel*, o inquilino pode obrigar-se a pagar os *impostos e taxas* incidentes no imóvel locado. *Móveis e alfaías* podem ser locados juntamente com o imóvel, mediante aluguel, autônomo ou não. Incumbem ainda ao locatário as *despesas ordinárias* de condomínio, definidas em lei.

Obriga-se o locatário a usar a coisa como *bom pai de família*. A locução tem sentido conhecido em Direito. Dizendo-se que lhe cumpre usá-la desse modo, quer se significar que deve conduzir-se com cuidado e moderação, como se sua fora, sem estragá-la ou lhe desvirtuar a destinação. Assim, não lhe assiste, dentre outros, o direito de transformar uma casa de residência em casa comercial ou em prostíbulo, o de derrubar árvores, o de abrir janelas e assim por diante.<sup>43</sup> Não basta, por outro lado, que não cause estragos. Deve conservar o prédio, fazendo os pequenos reparos necessários, inclusive os reclamados por estragos provenientes naturalmente do tempo ou do uso.

Cumpra-se, finalmente, restituir a coisa locada, findo o contrato. Deriva essa obrigação da temporariedade da locação. A coisa deve ser restituída no estado em que foi recebida, mas não é possível enunciar essa obrigação com tal rigor porque o locatário não está obrigado a reparar os estragos causados pelo tempo ou pelo uso normal do prédio. Ao locador incumbe provar que os estragos têm outra causa. As coisas móveis devem restituir-se no lugar em que o locatário as recebeu.

Se o locatário fizer *construções* ou *plantações* sem autorização do locador, expressa ou tácita, poderá ser constrangido a repor a coisa no estado anterior e a pagar os prejuízos, pois terá agido de má-fé.

Se estava, porém, de boa-fé, perderá a construção, ou plantação, em proveito do proprietário, mas terá direito à indenização.

Das *acessões* distinguem-se as *benfeitorias*. Se *necessárias*, tem o locatário direito a ser indenizado, além do *direito de retenção* da coisa alugada. Igual direito lhe é outorgado se fez *benfeitorias úteis* com expresse consentimento do locador.<sup>44</sup> Em se tratando de *benfeitorias voluptuárias*, o direito que lhe assiste é o de levantá-las (*jus tollendi*). A indenização das

42 Lei nº 8.245/91, art. 43, inc. III.

43 R. Dekkers, ob. cit., p. 596.

44 (RA) Art. 578 do Código Civil e art. 35 da Lei nº 8.245/91 (RA).

benfeitorias úteis deve ser calculada pelo critério do menor valor *inter expensum et melioratum*.

**216. Sanções.** As sanções à parte que não cumpre obrigação oriunda do contrato de locação variam conforme a qualidade da prestação que deixou de ser satisfeita. O credor pode optar por uma das que a lei lhe oferece em alternativa.

Tais são:

- a) resolução do contrato;
- b) execução compulsória;
- c) perdas e danos;
- d) suspensão do pagamento de aluguéis;
- e) redução proporcional dos aluguéis;
- f) despejo do locatário;
- g) realização das garantias (*caução, fiança (RA) ou seguro de fiança locatícia (RA)*).

Se o locador deixa de cumprir a obrigação de manter a coisa locada em condições de servir ao uso a que foi prometida, pode o locatário demandar a *resolução* do contrato ou exigir que a obrigação seja cumprida, suspender o pagamento dos aluguéis, ou reduzi-los.<sup>45</sup> Se o locador não faz as reparações necessárias, tem o locatário direito a ser indenizado dos prejuízos conseguintes.

O inadimplemento da obrigação de garantia dá ao locatário a faculdade de promover a resolução do contrato ou pedir indenização das perdas e danos, pleiteando a redução do aluguel ou o reembolso das despesas efetuadas com a reparação da coisa.

Se inadimplente é o *locatário*, por não ter cumprido a obrigação de pagar o aluguel, pode o locador optar por uma destas soluções: requerer o *despejo* para expulsá-lo da casa, executá-lo ou realizar as garantias, apropriando-se da *caução* ou, havendo *fiança (RA)* ou *seguro de fiança locatícia (RA)*, cobrando do fiador (*RA*) ou segurador (*RA*) o aluguel.

**217. Duração.** A *locação*, por natureza e essência, é *contrato temporário*. Do contrário, equivaleria à *venda*. A coisa dada em locação deve regressar

---

45 (RA) Art. 567 do Código Civil (RA).

ao poder do locador. O uso e o gozo dessa coisa hão de ser, com efeito, por algum tempo, que pode ser *determinado* ou *indeterminado*.

Em algumas legislações, a duração máxima da locação é estabelecida. Visa-se, com essa medida, a impedir a estipulação de prazos longos, que converteriam praticamente a locação em venda. Outras, porém, não fixam qualquer limite.

Na *locação por tempo determinado*, mais adequada à função do contrato e, por isso, mais usual, as partes fixam expressamente sua duração, estipulando termo final – *dies certus* –, cujo advento extingue o contrato. Permite-se a renovação. Se as partes acordam-na mediante aditamento ao contrato, diz-se *expressa*. Nesse caso, o prazo pode ser novamente fixado, perdurando a relação jurídica como *contrato por tempo determinado*, assim não acontecendo, porém, na locação predial urbana porque a lei prorrogou por tempo indeterminado todas as locações.<sup>46</sup> Não raro, a renovação decorre do comportamento das partes, que continuam a cumprir suas obrigações como se o prazo não se esgotara. Verifica-se, nessa hipótese, a recondução tácita, cujo efeito principal é de converter o contrato por tempo determinado em *contrato por tempo indeterminado*.

Para proteger o inquilino, a lei prorroga as locações vigentes na data de sua publicação. Assim procedeu o legislador pátrio, ainda uma vez.<sup>47</sup> A *prorrogação compulsória* converte o contrato por tempo determinado em relação jurídica por tempo indeterminado. Tem por fim assegurar ao inquilino a permanência na habitação, evitando-lhe os vexames da procura de nova residência.

Havendo prazo estipulado, nenhuma das partes pode desvincular-se antes que se esgote. A *resilição ante tempus* sujeita o autor ao pagamento de perdas e danos, comumente fixado no próprio contrato, mediante *cláusula penal*.<sup>48</sup> Na *locação por tempo indeterminado*, os contratantes não estabelecem, direta ou indiretamente, a sua duração.

A indeterminação do prazo decorre de acordo entre as partes ou de imposição legal, neste caso quando há *prorrogação compulsória*.

A locação por tempo indeterminado pode ser extinta a qualquer momento por iniciativa de um dos contratantes. Se assim não fora, perpetuar-se-ia. Não obstante ser da essência dos contratos por tempo indeterminado a faculdade

46 (RA) Arts. 46, §1º, 50 e 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (RA).

47 (RA) Art. 77 da Lei nº 8.245/91 (RA).

48 (RA) Art. 571 do Código Civil e art. 4º da Lei nº 8.245/91 (RA).

de *resilição unilateral*, as leis de proteção aos inquilinos dificultaram seu exercício, discriminando, taxativamente, as causas que podem justificá-la, quando seja o locador quem queira exercê-la. Extinguem a chamada *denúncia vazia* e criam nova figura jurídica: o *direito de retomada*.<sup>49</sup>

**218. Riscos.** Em caso de perecimento da coisa locada por força maior ou caso fortuito, o locador suporta o risco.

A destruição pode ser *total* ou *parcial*. Se total, o contrato dissolve-se. Não poderia sobreviver, dado que a prestação se torna impossível. Se parcial, a dissolução não ocorre inevitavelmente, pois, ainda destruída parcialmente, pode a coisa locada interessar ao locatário, se o locador aquiesce em reduzir proporcionalmente o aluguel.<sup>50</sup>

Ao perecimento da coisa equiparam-se os fatos que impossibilitam seu uso, se não forem imputáveis ao locador.

Prevêem os códigos o caso de *incêndio do prédio*. Por ele responde o *locatário*, se não provar caso fortuito, vício de construção, ou propagação de fogo originado em outro prédio. Presume a lei que o incêndio é por culpa do locatário, visto que lhe atribui o ônus de provar que foi casual. Feita, porém, a prova, quem suporta o prejuízo é o locador.

A responsabilidade pelo incêndio do prédio é dividida entre os inquilinos na proporção da parte que cada qual ocupa, se não provam que culpa lhes não coube. Provando-se, porém, ter começado o incêndio na parte utilizada por um só morador, este será, nas mesmas condições, o responsável único.

**219. Cessação.** A *locação* cessa pelos modos e causas que extinguem os contratos em geral. Há, no entanto, *particularidades* dignas de nota na *cessação* das locações residenciais, determinadas pela política legislativa de proteção ao *inquilino*, acolhidas as regras protetoras, em maior ou menor extensão, em quase todas as legislações. Dentre essas *particularidades*, salientam-se: *a)* a presença do poder público através do obrigatório e geral poder de apreciação do juiz na resolução do contrato; *b)* a dificuldade da retomada em razão dos obstáculos criados para a *denúncia* do contrato pelo locador.

49 (RA) Arts. 7º, 8º, 9º, 47 e 53 da Lei nº 8.245/91 (RA).

50 (RA) Art. 567 do Código Civil (RA).



Eis por que o exame da *resolução* desse contrato tem particular interesse no estudo dos diversos *modos* por que pode cessar.

A *resolução* do contrato de locação por iniciativa do locador denomina-se *denúncia* e só se consuma em *execução* da sentença proferida na *ação de despejo* que tem de propor se o inquilino infringe obrigação legal ou contratual ou se o interesse do locador tem respaldo na lei, contemplado que se ache na enumeração taxativa dos casos de *rescisão* ou de *retomada*.<sup>51</sup>

Reclama, com efeito, para cessar, uma *sentença* prolatada em *ação de despejo* em duas hipóteses:

- 1ª) quando, como se disse excelentemente, o direito do inquilino sucumbe diante da necessidade do locador, como no caso de precisar este da casa ou do apartamento para morar, ou para reconstruí-la; -
- 2ª) quando o locatário infringe o contrato ou viola preceito legal atinente ao conteúdo ou à causa da relação locativa.

Diz-se que no primeiro caso há *retomada* e no segundo, *rescisão*.<sup>52</sup> Para a retomada, basta comprovar o fato extintivo: advento de termo final, extinção de usufruto e alienação do imóvel, necessário sendo o reconhecimento judicial da necessidade do locador quando neste se funda; para a rescisão (tecnicamente resolução), requer-se o locador que comprove a infração contratual do locatário, como, por exemplo, a falta de pagamento do aluguel ou a sublocação sem seu consentimento.

A *rescisão* tem cabimento unicamente por *justa causa*. Dentre as causas que podem justificá-la, a mais freqüente é o atraso no pagamento do aluguel.

A *prorrogação* das locações implica alteração legal no conteúdo da relação, pois, na sua vigência, o aluguel é reajustado por determinação expressa da lei.

51 Os casos previstos nos arts. (RA) (arts. 7º, 8º, 9º, 47 e 53 da Lei nº 8.245/91) (RA) são: a) extinção do usufruto ou de fideicomisso; b) alienação do imóvel locado; c) (RA) vigência ininterrupta de locação residencial por prazo superior a 5 (cinco) anos (RA); d) necessidade do prédio para residência de ascendente ou descendente; e) necessidade do prédio para o uso próprio, de todo ele ou de parte; f) extinção da relação de emprego a que esteja vinculada a locação de prédio a empregado; g) demolição ou edificação licenciada, ou reforma do prédio locado; h) reparações urgentes determinadas por autoridade pública.

52 Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, vol. III, p. 205.

Cessa ainda a locação:

- a) pelo distrato;
- b) pelo perecimento da coisa locada;
- c) pela expiração do prazo contratual, quando a lei não impõe prorrogação ou renovação.

As medidas de proteção do inquilino não chegam ao extremo de negar validade à composição para a *resilição bilateral* do contrato. O *distrato* é desse modo admitido a todo o tempo e em quaisquer circunstâncias. Não requer *forma* escrita, operando-se as mais das vezes pela simples restituição da coisa ao locador, que a aceita.

O *perecimento da coisa* é uma das hipóteses de extinção de contrato por *impossibilidade* que ocorre supervenientemente em relação ao *objeto*, como na hipótese de completa destruição, por incêndio, da casa alugada. Se feita pelo locador intencionalmente, pode o locatário manter-se na posse do solo e exigir redução proporcionada do aluguel. Cessa também se há *perda parcial*, seja em relação ao *objeto*, como na hipótese de completa destruição, por ato do locador, hipótese em que pode ser mantida se o locatário preferir reconstruir o imóvel a expensas da outra parte. Ao perecimento total da coisa equipara-se a desapropriação.

Nos contratos *por tempo determinado*, o advento do termo ou implemento da condição determinam a cessação automática da locação, mas há casos nos quais a função resolutiva desses elementos acidentais, a condição e o termo, não se exerce. Isso sucede nas *locações para fins residenciais* e nas que se ajustam *para fins comerciais*. Nas primeiras, a *prorrogação* é necessária; nas segundas, a *renovação* é compulsória, se bem que depende de provocação judicial do locatário.

**220. Locação para fins comerciais ou industriais.** Locatário que exerça atividade mercantil ou industrial, explorando pelo menos há três anos o mesmo ramo de comércio ou indústria e tendo contratado a locação pelo prazo mínimo de cinco anos, tem direito a renovar, pelo mesmo prazo, o contrato, sem que a renovação, decretada por sentença judicial, possa ser obstada pelo locador.<sup>53</sup>

53 (RA) Art. 51 da Lei nº 8.245/91 (RA).

O fim dessa garantia é tutelar o *fundo de comércio* criado pelo locatário.

Tem prazo certo o *exercício do direito à renovação*. Sob pena de *decadência* ou *caducidade*, tem de ser exercido, no máximo, no interregno de um ano, até os seis meses precedentes da data da terminação do contrato a prorrogar, carecendo de ação o locatário que ajuizá-la antes ou depois do referido prazo.<sup>54</sup>

A lei enuncia as provas que devem instruir a petição inicial do locatário e a matéria sobre que deve versar especificamente a defesa do locador, referindo-se designadamente à *contraproposta* que pode oferecer.<sup>55</sup> A resposta do locador não está adstrita aos pontos discriminados na lei, sendo-lhe lícito argüir, para contestar o pedido, qualquer razão de direito. Uma das mais importantes argüições admitidas é a da necessidade do imóvel locado para uso próprio que venha a ter o locador; mesmo se é apenas um dos sócios da firma e para esta quer retomar o imóvel. O pedido tem de ser sincero sob pena de rejeição, cabendo ao locatário a prova da insinceridade. Se a renovação é negada por ter sido aceita melhor proposta de terceiros ou porque o proprietário pretende demolir o prédio para construir outro de maior capacidade de utilização, o juiz fixa a indenização a que faz jus o locatário pela perda do *fundo de comércio*, compreendidas as despesas com a mudança.<sup>56</sup> A desocupação não é imediata, devendo ocorrer no prazo de seis meses, contado do dia em que houver transitado em julgado a sentença.<sup>57</sup>

**221. Cessão e sublocação.** O contrato de locação pode ser totalmente cedido, mas para isso é preciso que o locador consinta.<sup>58</sup> Aquiescendo, toma o cessionário a posição contratual do cedente, que desaparece, saindo da relação contratual isento de toda a responsabilidade. Seus direitos e obrigações transmitem-se ao cessionário.

A *cessão* distingue-se da *sublocação* porque, sendo esta *contrato derivado*, não liberta o locatário, que assim continua responsável pela conservação do imóvel e pagamento do aluguel.

54 (RA) Art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/91 (RA).

55 (RA) Arts. 71 e 72 da Lei nº 8.245/91 (RA).

56 (RA) Art. 75 da Lei nº 8.245/91 (RA).

57 (RA) Art. 74 da Lei nº 8.245/91 (RA).

58 (RA) Art. 13 da Lei nº 8.245/91 (RA).

Não se confunda, do mesmo modo, com o *empréstimo* da coisa alugada; também nesse caso não cessa a responsabilidade do locatário para com o locador.

Exige-se, para a cessão, que o consentimento do locador seja por *escrito*. A *sublocação* é permitida se não for expressamente proibida.

A regra não se aplica, entretanto, à *locação* de prédio urbano, regendo a que nas outras constitui a exceção; *sublocação, total ou parcial*, é proibida, a menos que haja *consentimento por escrito* do locador.<sup>59</sup> Sem este, o contrato pode ser resolvido. A inversão da regra justifica-se em face das medidas de proteção que cobrem o locatário do prédio para moradia ou residência, ou que seja urbano mas com outro destino.

Na *sublocação*, o locatário transfere a terceiro a utilidade da locação, mas sem se fazer substituir em sua posição contratual. Continua responsável pela conservação da coisa e pelo pagamento do aluguel. Nisso se distingue a *sublocação* da *cessão da locação*.

A *sublocação* deve ter o mesmo *conteúdo* da locação. Os direitos do *sublocatário* hão de ter igual ou menor extensão e duração dos direitos do *locatário*.

A *sublocação* não estabelece qualquer vínculo entre o *locador*, parte do *contrato básico*, e o *sublocatário*, parte do *subcontrato*. Assim, é inadmissível, em princípio, a *ação direta* de um contra o outro, mas excepcionalmente a lei autoriza ao locador agir diretamente contra o *sublocatário*, para exigir o cumprimento de obrigações nascidas de contrato do qual não foi parte, e em relação ao qual é, portanto, *terceiro*. Razões de ordem prática determinaram a subversão do princípio nos casos especiais em que foi excetuado. Subsiste, entretanto, como princípio, a regra de que a *sublocação* não estabelece os direitos nem obrigações entre *sublocatário* e locador.

O *sublocatário* responde, *subsidiariamente*, ao senhorio, pela importância que deve ao sublocador, quando este for demandado,<sup>60</sup> devendo ser notificado na ação, inadmitidos, por fraudulentos, os recibos de pagamento adiantado.

Subsiste à regra geral a de que, extinta a locação, resolvem-se as *sublocações*,<sup>61</sup> mas se os *sublocatários* permanecerem no prédio deverão desocupá-lo em noventa dias.

59 (RA) Art. 13 da Lei nº 8.245/91 (RA).

60 (RA) Art. 16 da Lei nº 8.245/91 (RA).

61 (RA) Art. 15 da Lei nº 8.245/91 (RA).

Para despejar o locatário que tenha sublocado parcialmente o prédio, é necessário dar aos sublocatários ciência do pedido.

Em suma, a lei manda aplicar à sublocação o que dispõe quanto à *locação*.

**222. Despejo.** Despejar é, em velha definição, lançar fora o alugador. O despejo faz-se por meio de ação judicial, que é própria da *locação*, apesar da propensão para estendê-lo a outros contratos, como, por exemplo, o comodato. Tem *eficácia executiva* contemporânea à sentença, assemelhando-se à imissão de posse.<sup>62</sup>

Trata-se de procedimento necessário para a *rescisão* ou a *retomada* do imóvel locado, se o locatário o não restitui ao cessar a locação, ou se infringir cláusula contratual ou prescrição legal.

A sentença *resolve*, na última hipótese, o contrato, mas, em todos os casos, o despejo é necessário para se obter a *desocupação* do imóvel.<sup>63</sup> Tem *legitimação ativa* para intentar a *ação de despejo* quem alugou o imóvel, seja seu proprietário ou não. Desse modo, o próprio locatário pode propô-la, se o sublocou, bem como o usufrutuário, o compromissário comprador, o cessionário de promessa de venda, enfim, quem quer que, tendo a posse do bem, possa cedê-la a título oneroso. Tem *legitimação passiva* o locatário ou quem quer que esteja ocupando o prédio em seu lugar e por seu intermédio, como o *cessionário* ou o *sublocatário*.

O estudo do *procedimento* da ação de despejo pertence ao *direito processual*, mas está regulado na própria Lei do Inquilinato.<sup>64</sup>

Merece especial referência a possibilidade de arguição do *direito de retenção* do locatário que fez *benfeitorias necessárias* e *benfeitorias úteis*, estas expressamente consentidas pelo locador.<sup>65</sup> O autor, na ação de despejo, tem direito à *imissão de posse*, visto que sua pretensão é que lhe seja restituído o imóvel.

Executa-se a *sentença de despejo* contra o demandado ou quem estiver habitando o prédio. O prazo para a desocupação voluntária é de trinta dias no máximo, procedendo-se à *imissio possessionem* se o locatário ainda se encontrar no prédio.

62 Pontes de Miranda, *Tratado das Ações*, t. VII, p. 323.

63 (RA) Art. 5º da Lei nº 8.245/91 (RA).

64 (RA) Arts. 58 a 66 da Lei nº 8.245/91 (RA).

65 (RA) Art. 578 do Código Civil e art. 35 da Lei nº 8.245/91 (RA).

Consiste o *despejo* na retirada das coisas do locatário e sua remoção para o depósito público.

O despejo não se realiza se o locatário estiver gravemente enfermo ou se a sentença houver reconhecido o *jus retentionis* por benfeitorias, neste caso até que o locatário seja indenizado.

Tranca a ação de despejo por falta de pagamento do aluguel a *purgação da mora* requerida no prazo da contestação e cumprida no período fixado pelo juiz, acrescido o débito com as custas do processo e os honorários de advogado.<sup>66</sup> Não se admite emenda à mora se já tiver ocorrido por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.<sup>67</sup>

Havendo sublocatários, o pedido de despejo lhes deve ser notificado, podendo eles intervir no feito como assistentes do locatário-réu.

A desocupação do prédio não se segue de logo ao trânsito em julgado da sentença que julga procedente a ação de despejo; salvo em casos ou circunstâncias especiais, tem o locatário, para deixá-lo, o prazo de (RA) trinta (RA) dias, assinado em juízo, aumentado para (RA) até (RA) um ano, se for hospital ou colégio.<sup>68</sup> A alegação de necessidade do prédio para fim previsto na lei tem de ser sincera. Se a emprega diferentemente, sujeita-se o retomante a pagar ao ex-locatário a multa que for arbitrada pelo juiz até o limite de vinte e quatro meses de aluguel.

O recurso de apelação contra a sentença de despejo (RA) será recebido somente no efeito devolutivo<sup>69</sup> (RA).

66 (RA) Art. 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91 (RA).

67 (RA) Art. 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 (RA).

68 (RA) Art. 63 da Lei nº 8.245/91 (RA).

69 (RA) Art. 58, inciso V, da Lei nº 8.245/91 (RA).