**9ª Semana**

**Troca ou Permuta**

- Arts. 533 e 534 do Código Civil. Aplicação subsidiária das regras da compra e venda. Na permuta, um dos contratantes dá uma coisa em troca da outra, diferentemente da compra e venda, onde há a contraprestação, em sua maior parte, num valor em dinheiro.

- Podem ter valores desiguais.

- No caso de troca entre ascendentes e descendentes, com bens de valores desiguais, haverá a necessidade de anuência dos herdeiros e do cônjuge.

- Se houver parte do valor pago em dinheiro e parte em bens, dependerá da prestação de maior valor.

**Classificação:** é contrato bilateral, oneroso, comutativo e simplesmente consensual.

**Natureza jurídica:** contrato, gerando efeitos meramente obrigacionais.

**Forma:** dependerá do objeto.

**Objeto:** todos os bens que podem ser vendidos poderão ser trocados, inclusive direitos. Podem ser bens de espécie diversa. Devem ser bens ao menos determináveis. Devem ser bens aqueles trocados, não serviços. Não precisam ser bens de igual valor.

**Disposições comuns entre a troca e a compra e venda:**

- evicção: os permutantes têm os mesmos direitos que o comprador e cada um responde pelo defeito oculto da coisa.

- riscos: atribuídos àquele que deve entregar a coisa, até o momento da tradição.

Disposições distintas: - despesas de escritura e tributos: pagamento feito metade por cada um.

- No caso de troca de bens de igual valor, entre ascendentes e descendentes, a anuência não é necessária, tanto dos demais descendentes quanto do cônjuge.

**Locação**

- Origem: divisão em três espécies: locação de coisas, prestação de serviços e empreitada.

- Locações de prédios urbanos: regida pela Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), mantido expressamente pelo artigo 2.036 do Código Civil.

- São disposições **imperativas**, sendo **nulas** as disposições contratuais que as contrariem. O Direito comum (Código Civil) tem aplicação subsidiária.

- Regras da Lei 8.245/91:

a) autorização conjugal para locação por prazo superior a 10 anos (art. 3);

b) multa obrigatória na resilição unilateral de locação por tempo determinado (art. 4);

c) ação de despejo como o meio de reaver o prédio locado (art. 5);

d) prorrogação por tempo indeterminado do contrato por tempo determinado, desde que não haja a negativa do locado (arts. 46, 50 e 56);

e) obrigação de aviso prévio do locatário para cessação do contrato por prazo indeterminado (art. 6);

f) manutenção da vigência do contrato por prazo determinado no caso de alienação do prédio (art. 8).

- Há liberdade de estipulação do preço e da forma de indexação.

- O locatário tem preferência para a aquisição do bem.

- Estabeleceu formas de garantia: fiança, caução, seguro (art. 37).

- Revisional de aluguel (art. 19).

**- Definição:** 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.

- Partes: locador (senhorio) e locatário (inquilino). A retribuição pelo uso e gozo da coisa é o aluguel.

- **Classificação:** contrato sinalagmático, simplesmente consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de duração.

- **Natureza:** o contrato, a despeito de seus efeitos reais, valerá em relação ao novo adquirente se existir cláusula expressa e for registrado no registro de imóveis ou, no caso de móveis, em títulos e documentos (art. 576 do CC).

- **Objeto:** excetuam-se as coisas consumíveis e as coisas fungíveis. Não precisam ser de propriedade do locador.

- Podem dizer respeito a prédios urbanos ou prédios rústicos (arrendamentos rurais).

- A distinção entre esses bens pode estar baseada no critério da *destinação* (Estatuto da Terra, Lei 4.504/64)ou da *localização*.

- **Obrigações:**

**-** Do locador: a) entregar o locatário a coisa locada em estado de servir ao uso ao qual se destina. Essa tradição pode ser simbólica; b) assegurar-lhe o uso pacífico da coisa locada.

- Do locatário: a) pagar pontualmente o aluguel; b) usar a coisa como se sua fosse; c) restituí-la ao final do contrato, no estado em que a recebeu.

- Realização de acessões e benfeitorias. Devem ser autorizadas. As benfeitorias, contudo, desde que ***necessárias*** e ainda que sem autorização, geram direito de retenção e de indenização. Igual direito as ***úteis***, desde que autorizadas. Para as *voluptuárias*, terá direito de levantá-las.

- **Sanções**: cabíveis à parte que não cumpriu com suas obrigações. As alternativas colocadas ao credor são as seguintes: 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) execução das garantias.

- **Duração:** é essencialmente contrato ***temporário*.** O prazo pode ser determinado ou indeterminado.

- **Riscos:** no caso de perecimento da coisa locada por força maior ou caso fortuito, o locador suporta o risco. No caso de incêndio, incumbe ao locatário provar que não teve culpa.

- **Extinção do contrato:** cessa pelos modos gerais de extinção dos contratos.

- Peculiaridades estabelecidas em proteção ao inquilino: a) necessária apreciação do juiz acerca da dissolução do contrato, motivada por denúncia do locador e sentença proferida em *ação de despejo*. Pode ser por retomada ou por rescisão; b) criação de dificuldades à retomada (ação renovatória, por exemplo).

**- Locação não-residencial:** situações de exercício de atividade empresarial com pelo menos 3 anos no mesmo ramo e tendo contratado a locação pelo prazo mínimo de 5 anos, tem direito à renovação por igual período, a ser decretada por sentença judicial.

- Finalidade: proteger o fundo de comércio.

- Prazo decadencial: um ano a seis meses antes do final do prazo.

- Prova de prazo ininterrupto e contrato escrito.

- **Cessão e sublocação:** depende da anuência do locador. Distingue-se da *sublocação* que cria contrato derivado, não libertando o locatário de suas obrigações. Deve ter mesmo prazo da locação. Não estabelece vínculo entre o locador e o sublocatário.

**- Despejo:** faz-se por meio de ação judicial. Há a possibilidade de purgação da mora. Recurso recebido apenas no efeito devolutivo.