

# **COMENTÁRIOS À LEI DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

(Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991)

## **COMENTÁRIOS DE:**

ALCIDES TOMASETTI JR. (arts. 1º a 13)

LUÍS CAMARGO PINTO DE CARVALHO (arts. 14 a 21)

CARLOS ALBERTO DABUS MALUF (arts. 22 a 26 e 37 a 42)

BIASI RUGGIERO (arts. 27 a 36 e 81)

VICENTE GRECO FILHO (arts. 43 a 45 e 59 a 66)

ANTONIO CARLOS MARCATO (arts. 46 a 50, 58 e 67 a 70)

FÁBIO ULHOA COELHO (arts. 51 a 57 e 71 a 75)

RODOLFO DE CAMARGO MANCUSO (arts. 76 a 80 e 82 a 90)

## **COORDENAÇÃO DE:**

JUAREZ DE OLIVEIRA

1992

---

# TÍTULO I

## DA LOCAÇÃO

### Capítulo I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Seção I

##### Da Locação em Geral

*Art. 1.º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.*

*Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:*

*a) as locações:*

*1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;*

*2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;*

*3. de espaços destinados à publicidade;*

*4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;*

*b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.*

---

**Comentários de**

**ALCIDES TOMASETTI JR.**

#### § 1. DEFINIÇÃO DO QUADRO CONTRATUAL DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS CONFORME O REGIME DA LEI N. 8.245, DE 18-10-1991. MODELO DOGMÁTICO

O contrato de locação de imóvel urbano — segundo o ordenamento legal que agora constitui o cerne do microsistema normativo correspon-

dente — passou a ser um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações que se configura pela formação do consentimento declarado por duas partes no sentido que a primeira delas (a parte locadora) entregue e garanta à segunda (a parte locatária), temporariamente e mediante contraprestação periódica ou antecipada, a posse de um terreno sobre o qual exista ou não uma edificação, para que tal coisa seja usada e fruída — ou só usada, ou só fruída — pela respectiva destinação a fim de morada habitual, a fim de estadia restrita, ou a fim empresarial, desde que não estejam esses fins de algum modo subordinados a atividade agrária ou agroindustrial.

V., *infra*, § 4, 4 e 5; § 6; § 7; § 8 e § 9.

## § 2. CONTRATUALIDADE DA RELAÇÃO JURÍDICA LOCA-CIONAL

A fonte da relação jurídica de locação em qualquer de suas espécies é o contrato de direito obrigacional, de modo que a relação locatícia não pode ser gerada por *negócio jurídico unilateral* (v., *infra*, § 4, 4).

O contrato de locação opera no plano do *direito das obrigações*, e isto importa em que a parte locadora, *pelo contrato*, não constitui nem pode constituir qualquer *direito real* à parte locatária. A eficácia real (oponibilidade da própria posição jurídica) que a segunda parte do art. 8.º desta lei atribui ao instrumento contratual, averbado junto à matrícula do imóvel, e que contenha cláusulas determinativas do prazo contratual e de “vigência da locação” perante o novo adquirente da coisa, não implica a atribuição de nenhum direito real à parte locatária. Igualmente, não é de *eficácia real* a operatividade do registro na hipótese da última parte do art. 33, de maneira que o exercício do *direito de preferência* ali regulado também não configura uma posição jurídica subjetiva de direito das coisas. As conseqüências práticas dessa diferenciação no plano da *eficácia* do negócio de locação de bens imóveis urbanos são inúmeras e serão parcialmente abordadas nos comentários ao art. 8.º. Desde logo, porém, pode ressaltar-se que a parte locatária não está titulada para exercer qualquer ação (em sentido material) originada de *ius in re*, não tem ação negatória nem ação confessória — *uindicationes*<sup>1</sup> — de seu direito subjetivo, que é de crédito. Mas, por haver *posse imediata* da coisa imóvel.

---

1. A ação confessória, num sentido modernizado e ampliado, cabe ao titular de um direito real limitante ou restrigente em face de quem negar-lhe a titularidade mesma da posição jurídica de direito das coisas, perturbar-lhe a posse a que tem direito, ou negar-lhe o acesso ou a conservação da posse da coisa sobre a qual incide o direito real. Nem o locatário nem o simples possuidor pode usar da ação confessória. A ação negatória supõe que haja ofensa a qualquer direito real, sem que a ofensa tire

tem as ações apropriadas à sua tutela, inclusive em face da parte locadora (CC, art. 486).

### § 3. ELEMENTOS NUCLEARES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

O contrato de locação de imóvel urbano conforme os moldes da nova lei tem no seu *núcleo* conceptual três elementos: a) dever de prestar o uso e/ou a fruição da coisa imóvel mediante a entrega da posse correspondente; b) dever de contraprestar a retribuição devida por causa daquela entrega; c) consentimento das partes sobre a duração no tempo desse programa de prestações correspectivas e d) sobre a destinação da coisa imóvel ao fim de moradia habitual, ao de estadia restrita, ou a fim empresarial.

Porque estão no *núcleo conceptual* do modelo contratual de locação de imóvel urbano especificamente disciplinado pela Lei n. 8.245/91 todos aqueles elementos discriminados têm de estar presentes nos negócios concretamente verificáveis. Faltante algum deles o contrato de que se cuide *não suportará a incidência e a aplicação dessa nova lei*, devendo o pertinente regime jurídico ser procurado no modelo do Código Civil (arts. 1.188 a 1.215) ou das leis especiais.

As *exclusões* contidas no parágrafo único ao art. 1.º da Lei sob comentário serão examinadas mais à frente (§ 11). No tópico sob o número 5 do § subseqüente estão assinalados os corretivos metodológicos e os temperamentos aos quais deve ceder o logicismo excessivo do esquema teórico cifrado na tricotomia *formação do suporte fático/incidência/aplicação da norma jurídica*, na medida em que pode ser reduzido a um mero juízo de subsunção<sup>2</sup>.

### § 4. LINEAMENTOS DE TEORIA GERAL DA OBRIGAÇÃO E DO CONTRATO APLICADOS AS ESPÉCIES DA LEI N. 8.245, DE 18-10-1991

1. O dever de prestar (ou *dívida*) é posição jurídica subjetiva pas-

ao respectivo titular a posse; a pretensão e a ação de negação independem de ser ou não possuidor o titular da posição jurídica subjetiva que sofreu vulneração (v. Pontes de Miranda, *Tratado das ações*, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1974, v. 5, §§ 16 a 25).

2. V. Karl Engisch, *Introdução ao pensamento jurídico*, 6. ed., Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1988, capítulo III, p. 75-114.

aplicou a regra jurisprudencial consolidada no enunciado 444 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, declarando que

“No caso de retomada de prédio para construção mais útil, o inquilino faz jus ao reembolso das despesas de mudança”.

Interpretados em conjunto ambos os arestos citados, como se fossem premissas, com certa facilidade pode extrair-se uma conseqüência de direito cuja *justidade* decorre implicitamente da teleologia em que se fundam os mesmos acórdãos, ou seja, passa a ser sustentável e até certo ponto previsível que, nos casos de locação de imóvel urbano para fim empresarial (Lei n. 8.245/91, arts. 51-57), a retomada da coisa para ser *esteticamente* transformada impõe ao locador, a *fortiori*, isto é, por maioria de razão, o dever de indenizar ao locatário *tudo* o que este último despender com sua mudança. Sendo assim pode alcançar-se um resultado justo, rente ao problema, e que *algo* acrescenta à zona normativa do enunciado 444 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Com a divulgação periódica e continuada de seus *ementários* — dos quais as presentes anotações irão servir-se fartamente — o Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo tem proporcionado aos práticos do trabalho forense pautas que lhes ensejam o prévio conhecimento das orientações jurisprudenciais, e uma maciça produção jurisdicente que se impõe ao jurista dogmático como um *desafio* de *ordenação, classificação e construção* do material empírico, com a conseqüente *seleção de grupos de casos* e formulação de “teorias” que *fundamentem racionalmente as linhas de decisão* extraídas da seleção e comparação dos casos julgados, de maneira que aos juízes sejam ministrados *novos pontos de partida*, resultantes de elaborações dogmáticas, que permitiriam aos órgãos jurisdicionais a passagem para *um degrau superior* da interminável escada da distribuição da justiça, em vez da descida a degraus inferiores para procurar os próprios precedentes, com todas as inevitáveis malformações da *endogenia* em quaisquer normas de direito.

## § 6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

1. A definição legal de *imóvel* é a que se extrai dos arts. 43 e 44 do Código Civil, mas o adjetivo *urbano* e a *teleologia* da Lei n. 8.245/91 limitam-na, de modo a excluir os imóveis rústicos ou rurais; os imóveis que sejam direitos (CC, art. 44, I e III); bem como os imóveis que somente o sejam por alguma especial conveniência de política jurídica (art. 44, II).

2. A coisa *imóvel* por natureza é o *terreno* (CC, art. 43, I). Os edi-

ffícios e construções, se houver, bem assim os muros, os encanamentos, os canais, e *tudo* o que esteja ligado ao solo, em conexão corporal assentada pelo menos na gravidade, e que tenha sido posto para perder a sua individualidade (CC, art. 44, II e III), são imóveis por acessão.

3. Em matéria de locação a *urbanidade* ou a *ruralidade* da coisa imóvel apuram-se predominantemente pelo *critério da destinação econômica*. Considera-se imóvel urbano aquele que não se destina a economia rural, não importando o lugar em que esteja situado, dentro ou fora do perímetro urbano.

O *critério da localização*, embora preconizado por influente doutrina<sup>7</sup>, tem sido recusado por autores dos mais importantes na civilística nacional<sup>8</sup>.

Em jurisprudência, há bastante tempo, impera o *critério da destinação econômica* do imóvel:

“DESPEJO — Denúncia Vazia. Descabimento. Imóvel localizado em zona rural dado em locação para fins exclusivamente residenciais. Carência da ação. Recurso não provido.

A distinção entre locação urbana e rústica não se restringe à localização dos prédios, mas à sua destinação. Assim, se o imóvel situado em zona rural foi dado em locação para fins exclusivamente residenciais, incabível se apresenta a denúncia vazia. . .” (6.ª Câm. do 2.º TASP, acórdão de 14-11-1984, rel. Juiz Macedo Cerqueira, v. u., RT, 592:151).

“LOCAÇÃO — Prédio misto, residencial e comercial, situado em zona rural — Sua classificação como urbano.

(...)

Considera-se como prédio urbano aquele situado em zona rural, mas destinado à habitação e à exploração mercantil” (5.ª Câm. do TASP, acórdão de 16-12-1966, rel. Desembargador J. M. Arruda, v. u., RT, 386:189).

“LOCAÇÃO — Prédio rústico e prédio urbano. Distinção.

)

Considera-se rústico o prédio que é destinado à lavoura, dentro ou fora do perímetro das habitações” (2.ª Câm. do antigo

7. V. Clóvis Beviláqua, *Teoria geral do direito civil*. Rio de Janeiro, Ed. Rio, 1962, § 39, p. 106.

8. V. Miguel Maria de Serpe Lopes *Curso de direito civil: fontes das obrigações semânticas*. Rio de Janeiro-São Paulo, Freitas Bastos, 1950, v. 5, n. 352, p. 49; Luis Maria de Silva Pereira, *Instituições de direito civil: contratos, declaração unilateral de vontade, responsabilidade civil*. Rio de Janeiro, Forense, 1986, n. 240, p. 209.

Tribunal de Alçada de São Paulo, acórdão de 1.º-4-1963, rel. Desembargador Evaristo dos Santos, v. u., RT, 348:320).

4. Segundo o *critério da situação do imóvel*, “com o qualificativo apontado — urbano — *prédio* passa ao senso, mais restrito, de qualquer imóvel, nos limites que separam a cidade da área rural”<sup>9</sup>. Como já foi dito, esse critério não tem sido prevalentemente aplicado pela jurisprudência, sendo que certos autores negam-lhe mesmo qualquer utilidade. Não convém entretanto que seja desprezado, pois pode perfeitamente atuar como *critério complementar* ao predominante e, em certos casos-limites, servir como derradeiro adinículo para — na dúvida sobre a real e concreta qualificação de um dado bem imóvel sob locação — decidir acerca de ser ele urbano, e, por conseqüência, disciplinada a relação locatícia pela Lei n. 8.245/91, ou se a coisa locada é rural, excluindo-se então a incidência e a aplicação dessa lei ao caso.

5. Abandonando uma terminologia fortemente radicada nas leis (*la-tissimo sensu*) reguladoras da locação de imóveis urbanos, o novo regramento legal não empregou a palavra *prédio*, pela qual aliás se denominava todo um setor de especialização normativa e dogmática: o *direito predial urbano*. Parece que, do ponto de vista da multidão de leigos aos quais muito interessa o regime contratual da locação urbana — empresarial (Lei n. 8.245, arts. 51-57); residencial (arts. 46 e 47); para temporada (arts. 48-50), ou mista (residencial/empresarial ou vice-versa) —, a eliminação do adjetivo “predial” posto entre “locação” e “urbana” será proveitosa e talvez mereça aplauso. De fato, os próprios técnicos não deixavam de vacilar quanto ao conceito jurídico de *prédio*, que do ponto de vista legal encontra-se articulado no Código Civil (*supra*, n. 1), em termos amplíssimos, como extensão demarcada do solo (terreno) da qual são partes integrantes a superfície, o subsolo, o espaço atmosférico e tudo aquilo que se imobiliza no solo, ou tudo aquilo que uma vez assentado no solo perca a sua individualidade.

6. Esta definição legal de *prédio* evidentemente englobava os edifícios e outras quaisquer construções. Para o leigo, contudo, *prédio* é palavra que refere apenas e tão-somente às *construções* feitas sobre o terreno, e quase nunca aquelas efetuadas *sob* o solo. A discrepância entre a terminologia (linguagem técnica) e o sentido da palavra *prédio* em linguagem corrente foi resolvida em favor desta última com a edição da Lei n. 8.245/91. Ora, como foi dito, talvez essa novidade seja digna de louvor, uma vez que os destinatários das sucessivas “leis do inquilinato” integram amplas camadas da população que se beneficiarão imediatamente da maior transparência da

---

9. Cf. Rogério Lauria Tucci e Álvaro Villaça Azevedo, *Tratado da locação predial urbana*, São Paulo, Saraiva, 1980, v. 1, n. 9, p. 38.

expressão "imóvel urbano", na medida em que esta é generalizadamente usada para designar só o terreno, ou a edificação e o terreno, de sorte a cobrir todas as construções sobrejacentes, justacentes (e. g., muros) ou subjacentes (e. g., encanamentos) ao mesmo terreno.

## § 7. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA RESIDÊNCIA

1. O contrato de locação de imóvel urbano para *fim residencial* é um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações pelo intermédio do qual a parte locadora entrega e garante à parte locatária, temporariamente e contra retribuição periódica (aluguel), a posse de um terreno sobre o qual haja construção em que vá alojar-se a parte locatária, a si, ou com sua família, exclusivamente para *morada habitual*.

2. Note-se que este conceito encobre a locação, para fins residenciais, de casas, de apartamentos, de cômodos e de outros espaços residenciais, como, por exemplo, aqueles localizados nas chamadas "habitações coletivas multifamiliares" (Lei n. 8.245, art. 2.º, parágrafo único, adiante comentado), ou em hotéis e pensionatos (v., *infra*, itens 4 e 5).

3. A *residência* é uma situação de direito à qual correspondem um conceito jurídico e conseqüências jurídicas. No conceito de residência há alusão necessária à *morada habitual*, isto é, *ao lugar que a pessoa, ou ela e sua família, mantém para nele recolher-se à vida íntima e ao repouso, ainda que por pouco tempo* (recorde-se o deprimente fenômeno das chamadas "cidades-dormitório", nas quais reside um grande número de pessoas que entre uma e outra jornada de trabalho só remanescem nas suas casas, em razão da distância e da carência de meios de transporte coletivo, algumas poucas horas, insuficientes até mesmo para a restauração psicofísica pelo sono noturno).

4. A referência que faz o inciso V ao art. 47 da Lei n. 8.245/91 quanto à incidência e aplicação do novo regramento específico da *locação residencial* urbana aos contratos de locação de imóveis destinados à "*exploração de hotel ou pensão*" deve-se a que tais *contratos* — quando verbalmente concluídos, ou concluídos por escrito com prazo inferior a trinta meses — não recaem sob a proteção dada ao locatário de imóvel destinado ao exercício de atividade empresarial (*infra*, § 9), por faltar-lhes principalmente alguns dos requisitos constantes no *caput* do art. 51 e nos seus *incisos*.

5. Houve tempo em que não raramente se encontravam em hotéis e casas de pensão *verdadeiros locatários*, na medida em que só *retribulam*



pelo uso do cômodo ou dos cômodos. Estes casos, pelo menos em tese, ficarão na abrangência da Lei n. 8.245/91. A consideração concreta e circunstanciada de tais casos será porém inafastável. "A locação de cômodos, ainda separados, com luz, gás, e café da manhã, pode ser apenas locação de coisas, se a outra ou as outras prestações são anexas (...). Se as diferentes prestações são separadas, como se há preço do aluguel e preço do café da manhã, ou conta à parte, variável, ou ainda mesmo não variável, tem-se de classificar a posição do locatário como contraente de 'contratos mistos': locatário da casa, ou cômodo, e comprador de luz e gás, ou cliente mensal de fornecedor de pensão matinal. Então, nenhuma das prestações é anexa à do uso da coisa ou do cômodo. O albergamento, estalajamento e a pensão com casa são locações de coisa *mais* compra e venda de comidas *mais* locação de serviço"<sup>10</sup>.

Como se depreende, muitas vezes será difícil separar o contrato de locação residencial de imóvel urbano do *contrato de hospedagem* (*infra*, § 12); o certo todavia é que o alcance deste último não apanha indiscriminadamente as inúmeras espécies de *pensões*, de *repúblicas* e de *casas de habitação coletiva multifamiliar* que proliferam nas grandes cidades (*ultra*, § 9).

Um interessante aspecto desse tema consiste em que *não é possível exigir* do empresário, o qual exerça a exploração de estabelecimento hoteleiro, que suporte a *conservação da empresa* em respeito à posição jurídica de algum ou alguns dos residentes que possam ser eventualmente qualificados como *locatários* em imóvel residencial urbano, e isto, apesar da primeira parte do art. 4.º da Lei n. 8.245/91. O contrário implicaria um abuso na tutela do locatário que destoaria da gravidade dos princípios de direito expressos pela Constituição Federal em seus arts. 1.º, IV, 2.ª parte, e 170, *caput*. Não há norma que imponha aos agentes econômicos privados o dever jurídico de ser ou de continuar a ser empresário. A Constituição de 1988 tem a *liberdade de iniciativa* como um dos fundamentos da República (art. 1.º, IV, 2.ª parte) e como base do ordenamento econômico-jurídico projetado em seu Título VII (art. 170 e s.). E não há, em princípio, direitos adquiridos contra a própria Constituição, ressalvado o *cerne* dos chamados direitos e garantias fundamentais, assentados em muitos dos incisos e no *caput* do art. 5.º da lei maior.

Os prejuízos que os locatários experimentarem com a extinção da empresa hoteleira devem ser indenizados segundo os princípios (CC, arts. 1.059 e 1.060; adiante, § 1, 4, nos comentários ao art. 5.º da Lei n. 8.245/91).

10. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., 3. ed., 1972, v. 40, § 4.365, p. 36.

6. Sobre a locação denominada *intuitu familiae* e suas conseqüências, v. os comentários ao art. 11, II.

## § 8. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA TEMPORADA

1. O contrato de locação de imóvel urbano para temporada é um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações no qual a parte locadora entrega e garante à parte locatária, contra pagamento de aluguel periódico, ou integralmente antecipado, a posse de um terreno onde haja construção em que a parte locatária possa instalar-se, a si e a sua família, para ali residir durante um lapso de tempo mais ou menos delimitado pela própria natureza do fim que motiva a conclusão do contrato cujo prazo não pode exceder a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

2. Esse conceito tem sua base na definição do art. 48 da Lei n. 8.245/91, norma essa que transformou em tipo legal o contrato de locação de imóvel para temporada, figura aliás socialmente tipificada pelo tráfico dos negócios há muito tempo<sup>11</sup>.

3. Confrontada com as outras espécies de contrato de locação regido pela nova Lei n. 8.245/91, a locação para temporada apresenta várias particularidades, que serão abordadas no lugar apropriado. Aqui é pelo menos necessário assinalar a pretensão que dá a Lei à parte contratual locadora para, se o quiser, *cobrar e receber antecipadamente* da parte locatária a *totalidade* "dos aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37, para atender às demais obrigações do contrato" (art. 49).

Nessa pretensão reconhecida ao locador para antecipadamente cobrar a íntegra dos alugueres correspondentes à duração da temporada, a lei sob comentário recebeu uma prática negocial já radicada e conformada à *tipificação social* do contrato de locação de imóvel urbano destinado a residência por temporada. Deste modo, o direito comum da locação de coisas, com assento no Código Civil, foi especialmente inovado<sup>12</sup>.

É que, dentro na classe genérica das *prestações duradouras*, diferen-

11. A Lei n. 6.649, de 16-5-1979, já refletia a tipificação social do contrato de locação de imóvel urbano para temporada no respectivo art. 54, *caput*, e inciso II, *verbis*: "É vedado ao locador, nas locações residenciais, cobrar antecipadamente o aluguel, salvo: (...) II — se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses, caso em que poderá ser convencionalmente o pagamento do aluguel pela temporada".

12. V. a nota antecedente.

ciam-se duas *variantes*. A primeira delas concerne às *prestações continuadas*, nas quais o cumprimento ou a possibilidade de cumprimento prolonga-se no tempo, sem solução de continuidade. Exemplo dessa variante é justamente o conjunto de deveres próprios à parte locadora em face da parte locatária. Assim também são os deveres do fornecedor de água, de energia elétrica, ou do depositário.

A segunda variante dentre as prestações duradouras encontra-se nas *prestações de trato sucessivo*, também denominadas *prestações periódicas* ou *prestações reiteradas*. Exemplo dessa variante é exatamente o dever do locatário quanto à *prestação do aluguel*, ou o dever do mutuário de pagar juros pelo empréstimo oneroso de dinheiro. Os deveres de prestação duradoura *periódica* ou *reiterada* renovam-se em deveres de prestação sucessivamente singularizados, de ordinário ao final de lapsos de tempo determinados (daí falar-se em períodos) e consecutivos. Essa é a razão pela qual o locatário devedor do aluguel somente se torna obrigado a efetuar a prestação normalmente depois ou antes de *um certo período* (mês, semana, bimestre). Por essa razão igualmente é que a falta de pagamento de, por exemplo, um mês de aluguel, nunca poderia provocar, justificadamente, o vencimento antecipado dos alugueres respeitantes aos meses seguintes. A natureza mesma das *prestações duradouras periódicas* engendraria a *nulidade* de uma cláusula contratual que previsse o vencimento antecipado das prestações relativas a períodos futuros de um contrato de locação. Daí a exatidão da expressão *trato sucessivo*.

4. Há um acórdão da 2.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, publicado por ementa no *Boletim AASP*, n. 1.686, p. 2, em que aquela corte paulista extraiu do inciso III ao art. 45 da Lei n. 6.649/79 o fundamento legal para decretar a nulidade de cláusula contratual que estipulava o vencimento antecipado dos alugueres. No inciso III ao art. 45 da Lei n. 6.649/79, combinado com seu *caput*, constava regra de qualificação como “contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias a seis meses, ou multa entre o valor de um a dez aluguéis vigentes à época” (... ) o comportamento consistente em “cobrar o aluguel antecipadamente, salvo nos casos dos incisos I e II do art. 54” da mesma lei.

Por sua vez (cf. nota 11), o *caput* do referido art. 54 da Lei n. 6.649/79 proibia expressamente ao locador, nas locações residenciais, cobrar o aluguel antecipadamente, de sorte que a infração desse preceito, na medida em que se incorporasse em cláusula contratual, traria a nulidade desta cláusula, a teor do art. 145, II, combinado com o art. 153, 1.ª e 2.ª partes, todos do Código Civil. A nulidade, no caso, inserta-se na cláusula com *objeto ilícito*, a saber, o vencimento antecipado do aluguel.

No acórdão citado, todavia, o decreto de nulidade da cláusula contra-

tual fundou-se na infração *penal* prevista no art. 45, III, da Lei n. 6.649/79, para decidir no seguinte modo:

*“Locação — Contrato — Cláusula — Antecipação da dívida de alugueres — Conflito com a regra do artigo 45, III, da lei inquilinária — Nulidade.*

A cláusula que estipula o vencimento antecipado da dívida de alugueres entra em conflito com a regra cogente do art. 45, III, da lei inquilinária que não deve ser interpretada literalmente, mas segundo sua 'ratio'. Trata-se de norma protetiva do locatário, restritiva da autonomia da vontade das partes, razão por que a sua vulneração traz a eiva de nulidade” (acórdão em Apelação n. 271.687, de 10-12-1990, rel. Juiz Batista Lopes).

Regras como as do art. 762, III, do Código Civil, e do § 3.º ao art. 2.º do Decreto-Lei n. 911, de 11-10-1969, que consideram vencidas e exigíveis todas as prestações vincendas no caso de mora no adimplemento de uma delas, *não se aplicam aos contratos de locação*, porquanto têm que ver com as chamadas *prestações fracionadas* ou *repartidas*, que podem ser executadas prontamente, à vista, mas que, por razões econômicas, são parceladas como na generalidade das “vendas a prestações”, divulgadíssimas no mercado de bens de consumo duradouros (eletrodomésticos, automóveis, roupas etc.).

Daí o qualificar-se até certo ponto como inovações as pretensões reconhecidas ao locador, no exato momento da conclusão do contrato, ou já antes disso, se o negócio implicar a locação de imóvel urbano para temporada (Lei n. 8.245/91, arts. 48 a 50).

## § 9. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE EMPRESARIAL

1. O contrato de locação de imóvel urbano destinado ao desempenho de atividade empresarial ocorre quando a parte locadora entrega e garante, à parte locatária, contra retribuição periódica (aluguel), terreno em que exista ou não área edificada, no qual a parte locatária irá estabelecer-se, para o exercício profissional de atividade econômica direcionada à organização dos fatores produtivos a empregar em operações de produção e de troca no mercado.

2. Está agora na Lei n. 8.245, de 18-10-1991, a regulação das “*condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais*”, cujos alicerces fincam-se no

justamente famoso Decreto n. 24.150, de 20-4-1934, e nos seus *consideranda*.

No Título I, Capítulo II, Seção III, que tem por epígrafe *Du Locação Não Residencial*, a nova lei das locações de imóveis urbanos redimensiona a antiga fisionomia da assim denominada locação de imóveis para fins comerciais (art. 51, *caput*), ampliando expressamente a proteção do que ainda se chama “fundo de comércio” (*rectius*: fundo empresarial ou de empresa) às “indústrias e sociedades civis com fim lucrativo regularmente constituídas” (art. 51, § 4.º) e às “locações de espaço em *shopping centers*” (arts. 52, § 2.º, e 54).

Rigorosamente não residencial é a locação prevista pelo art. 55: “Considera-se (sic) locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados”<sup>13</sup>.

As espécies do art. 53 da mesma lei impõem considerações detalhadas que não cabem neste comentário às Disposições Gerais. Aqui, impende examinar a *caracterização da locação de imóvel urbano* para o desempenho de *atividade empresarial*, e não simplesmente “*destinado ao comércio*”, como consta no art. 51 da Lei n. 8.245/91, cujo § 4.º, com má técnica legislativa, completa o sentido do regramento do art. 51, a saber, a disciplina do contrato de locação de imóvel urbano para fim empresarial.

3. Conforme está no conceito posto no item 1, *supra*, para o autor destas linhas a *empresa* pode ser definida como o exercício *profissional* de uma *atividade econômica* dirigida no sentido de *organizar os fatores produtivos* (recursos naturais, trabalho e capital) para que sejam empregados em operações de *produção* (na qual estão compreendidos os *serviços*) e de *troca* (circulação ou comércio) no mercado.

O elemento *profissionalidade* designa o *escopo lucrativo* de toda e qualquer empresa. Já o termo *atividade* indica que o preordenamento da organização produtiva ao escopo de lucro acentua a empresa como *unidade funcional*, irredutível a quaisquer atos, isolada ou atomisticamente, considerados, como o foram os *atos de comércio*.

---

13. Já havia expressiva corrente jurisprudencial nesse sentido: “Celebrando a empresa comercial contrato de locação residencial e evidenciando-se que não pretende desfrutá-la, em razão de sua natureza, mas interessa-lhe outorgar o uso da coisa a um de seus diretores ou executivos, considera-se que este interesse está, evidentemente, compreendido no campo de exploração de suas atividades lucrativas, e, por sua vez, não se confunde com o interesse da pessoa física, este, sim, protegido pela Lei do Inquilinato” (2.ª Câm. do 2.º TACSP, Ap. 192.328-1, julgada por votação unânime em 14-5-1986, rel. Juiz Pércio Mancebo, RT, 610:159). Em idêntico sentido julgou a 6.ª Câm. do 2.º TAC, em 25-10-1988, nos autos da Ap. 218.363/1-01, por maioria de votos, sendo relator o Juiz Martins Costa (cf. *Boletim AASP*, n. 1.584, com a íntegra do aresto).

A empresa não tem personalidade jurídica, o que significa que ela não é *sujeito* que possa figurar em relações de direito. *Sendo atividade, a empresa tem por sujeito o empresário*, pessoa física ou pessoa jurídica; *sociedade civil* ou *sociedade comercial*, personificada (CC, art. 18) ou não personificada (CPC, art. 12, VII, e § 2.º).

4. A proteção do locatário comerciante individual ou da sociedade mercantil locatária (personificada ou não) de modo nenhum é preponderante e muito menos exclusiva, conforme pode sugerir uma leitura da Lei n. 8.245/91, que abstraia do contexto do direito comercial na atualidade. Este é um *engano* em que não podem e não devem incorrer os operadores normativos, quer dizer, o intérprete e o aplicador de regras de direito que *têm de decidir*, na dureza da prática cotidiana, um concreto problema.

O direito comercial tende a se transformar em *direito dos atos e das atividades econômicas privados*, expelindo sobretudo da área dos primeiros o *direito civil*, que progressivamente vai se confinando ao campo dos direitos de personalidade e de família, aos direitos decorrentes da sucessão hereditária, e à propriedade (em sentido largo) de bens não direcionados ao circuito econômico, notadamente no que diz respeito a seu aspecto mais estático, isto é, aquele atinente às regras que disciplinam a aquisição e a perda do domínio e dos demais direitos reais limitantes ou restringentes da propriedade plena (domínio).

A figura do *empresário* toma assim, no sistema de direito patrimonial privado contemporâneo, o lugar que ocupou no velho direito mercantil uma outra figura, a do *comerciante*. Este, diferentemente do empresário, personificava o legado de uma tradição jurídica de muitos séculos. O nome “comerciante” encerra o símbolo do espírito de toda uma época inicial em que o elemento dinâmico do sistema econômico estava concentrado essencialmente no comércio. Foram “comerciantes”, para os textos legais do século passado, e até bem pouco tempo para a ciência do direito comercial brasileiro, não apenas os verdadeira e propriamente comerciantes — pois compravam para revender —, mas também os “empreendedores” de “fábricas”, de “construções” e de “manufaturas”. Ora, todos estes “empreendedores”, fora do direito, eram denominados “industriais”, ou, pomposamente, “capitães da indústria”.

O advento (tardio) da era industrial provocou no ambiente jurídico do País nada mais do que a dilatação do conceito de comerciante. A atividade industrial de produção (na qual se compreende a prestação de serviços) era enfocada apenas em função instrumentalizada ao “*momento comercial*” — a saber — a movimentação dos fatores produtivos galgava o seu momento culminante na oportunidade em que os produtos e serviços eram colocados no mercado, conseguindo-se a *realização do lucro*.

O ordenamento formal da Lei n. 8.245/91 é um resíduo desse período

histórico, ultrapassado em grande parte até mesmo no vastíssimo anacronismo que é a economia brasileira.

5. É corrente a confusão entre empresa e fundo de empresa. A conceituação desta última foi tentada no item n. 3 *supra*: já o conceito de *fundo de empresa* pode ser ideado como o “complexo de bens que se destina ao exercício do empreendimento; se comercial, chama-se fundo de comércio, termo que se estendeu a qualquer fundo, com prejuízo para a terminologia científica. *Fundo de empresa diz melhor e mais acertadamente*. Empresa e fundo são dois aspectos, um mais nítido no que respeita à atividade das pessoas, e outro, no que se refere à massa de bens e serviços, objetivamente. (...) *A realidade é a mesma (empresa, fundo de empresa)*, apenas ora se vê como *atividade* (aspecto dinâmico) ora como todo de bens, corpóreos e incorpóreos (*fundo*), como *meio* para a atividade”<sup>14</sup>.

6. A realidade é que o conceito de fundo de empresa já penetrou, e explicitamente, na jurisprudência do País. Em acórdão assaz interessante, como *amostra do avanço dos tribunais* já em face da nova Lei n. 8.245/91, decidiu a 5.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que:

“Cabe ação renovatória de locação relativamente a prédio destinado a exploração de empresa, visto existir verdadeiro fundo de comércio, ainda que atípico, caracterizando-se o objetivo de sua atividade implicitamente como comercial, pois visa à obtenção de lucro, cobrando pela propaganda que leva ao ar” (Ap. 214.279-5; acórdão de 6-10-1987, v. u., rel. Juiz Sebastião Amorim, RT, 624:153).

A imprecisão terminológica ressalta, mas felizmente sem prejuízo para a justidade da decisão. Bastaria que o acórdão reconhecesse à sociedade prestadora de serviços profissionais de radiodifusão o existir como *empresa* para que se lhe deferisse a proteção, então decorrente do Decreto n. 24.150/34, quanto ao respectivo *fundo*, que, no caso, para não esbarrar com outras dificuldades, o acórdão proclamou “atípico”.

Em declaração apartada de voto vencedor lê-se porém que “... a idéia moderna de fundo de comércio está ampliada, de tal arte que ao fundo de comércio, *hoje, quadra melhor a aceção de 'fundo de empresa' (...)*”.

Prossegue a declaração de voto vencedor: “é indisputável, pois, que se à massa de ouvintes, isto é, à *clientela incorpórea* destinatária da men-

14. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., 1. ed., 1956, v. 15, § 1.799, p. 355-6.

sagem emitida pela rádio, não importa *prima facie* a situação tópica da emissora, pouco se lhe dando esteja ela instalada numa sala, num edifício urbano, num prédio rústico ou num satélite interplanetário, o mesmo não se pode imaginar quanto à *clientela corpórea*, quer dizer, os anunciantes e os patrocinadores — que a esta importa, sim, a comodidade ou facilidade de acesso à sede da emissora, com a qual, por seus respectivos representantes, manterão o contacto comercial objeto da atividade comunicativa, hoje alçada a foros de ciência autônoma e tecnologia altamente especializada, com eles aviventando o discurso dialógico por meio de interlocução de propostas financeiras, dos projetos de programação, da pontuação de interesses, da oblação e forma e prazos e condições de pagamentos e vantagens e tudo mais que caracteriza o aviamento da complexa atividade mercantil *lato sensu*, cujo enredo a rádio emissora não pode demitir de si, sob pena de perecer”.

“Eis aí, então, um verdadeiro fundo de comércio ainda que atípico. (...)

Conseqüentemente, é inavaliável a necessidade de a emissora de rádio ter sua sede conhecida, dotada ou não de auditório físico. Sua alma independe desse corpo, desde que seu corpo esteja sediado em algum lugar definido e ao alcance da clientela corpórea, nada importando que mais daquela do que desta” (cf. declaração de voto vencedor do Juiz Ricardo Brancato, *RT*, 627:155-6; grifos originais e não originais; *contra*, *JTACSP*, *Lex*, 65:237-9).

Com *distinguos* semelhantes os tribunais foram estendendo a velha noção de fundo de comércio a oficinas mecânicas, salões de barbeiros, empresa de conservação e limpeza de prédios, consultórios médicos, clínicas médicas, parques de diversões, garagens, estacionamentos, e até mesmo a uma sociedade de economia mista. A matéria, entretanto, não é pacífica.

No particular, pois, a Lei n. 8.245 — dada a sua insuficiente absorção das *atividades empresariais* como matéria já especializada no direito privado patrimonial — nasceu em mora com os fatos. Como sempre acontece, então, o traçamento do *microsistema* pertinente à locação de imóveis urbanos estará longe de se esgotar no texto legal básico. Trata-se de uma enérgica reafirmação do *law in the making*.

## § 10. RELAÇÕES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DENOMINADAS “LOCAÇÕES MISTAS”

1. As chamadas “*locações mistas*” não são necessariamente *contratos mistos* (expressão importada da dogmática civilística alemã: *gemischten*



*Vertrage*). Mas podem sê-los ou não. Chama-se misto o contrato em que, numa estrutura negocial mais ou menos complexificada, reúnem-se os elementos constitutivos de duas ou mais categorias de negócios regulados pela lei, ou conformados segundo os usos do tráfico. Exemplos de contratos mistos foram apontados *supra*, § 7, 5.

Outro exemplo: A contrata com B locação de um imóvel urbano, destinado a fim residencial, e de um imóvel rural, destinado ao desenvolvimento de atividade empresária agroindustrial, cabendo ao locatário B retribuir ao locador A mediante uma parte do pagamento em dinheiro e outra parte consistente em prestação de serviços. Nesse exemplo misturam-se um contrato de locação de imóvel urbano, um contrato de locação de imóvel rural e um contrato de locação de serviços. O principal dentre os problemas suscitados pelos contratos mistos consiste na determinação da eficácia particularizada que decorre da conjunção e do entrelaçamento em concreto dos regimes jurídicos de cada negócio.

As chamadas *locações mistas* podem ou não dar origem a *contratos mistos*. A sua *peculiaridade* está em que *tomam figura a partir de um mesmo contrato de locação* no qual o *bem imóvel urbano*, de cuja posse se faz a entrega, *experimenta mais de uma destinação*, e. g., destinação residencial e empresarial ao mesmo tempo; ou destinação para temporada dentro na qual o locatário e sua família residirão no imóvel urbano desempenhando simultaneamente a sua profissão de artífices de objetos em madeira alusivos à temporada. Noutras vezes, o contrato de locação do imóvel urbano é concluído para que a coisa sirva ao locatário exclusivamente como residência; contudo, num segundo tempo, mudam-se para o imóvel os genitores e os irmãos do locatário, com o expresse consentimento do locador, ou com sua reiterada tolerância, e acabam por estabelecer no bem locado uma empresa familiar de confeitaria, ou de floricultura, por exemplo. Nem é incomum que estes mesmos fatos sucedam ao inverso.

O *critério de determinação* do regramento próprio às locações mistas é *puramente empírico* embora baseado no *standard do uso preponderante*, ou do *uso e da fruição preponderantes*, o que não prescinde da investigação da matéria de fato e por consequência da instrução probatória, de maneira que incumbe ao órgão jurisdicional exercer os *poderes funcionais* que a lei lhe confere (CPC, arts. 130 e 131) e orientar-se pelas *máximas de experiência* (CPC, art. 335), tanto mais necessárias na exata medida em que a Lei n. 8.245/91 com louvável prudência não regulou em particular as locações que se caracterizam como mistas desde a conclusão do contrato, ou após, na fase da execução contratual.

Tratando-se de locação mista, para apurar a que regulação jurídica deve ser submetido o caso concreto, insta saber qual é a destinação preponderante, isto é, decisiva para caracterizar o fim locativo, e as normas

que já incidiram ou poderão incidir. A preponderância da destinação empresarial submete o contrato de locação do imóvel urbano à disciplina das *Locações Não Residenciais* (Lei n. 8.245/91, arts. 51-56 e 71-75) naquilo que no caso couber. Se preponderar o uso residencial, incidirão os arts. 46 e 47 da mesma lei, e conquanto haja no imóvel um fundo de empresa, a preponderância do fim residencial obsta ao locatário o exercício da ação renovatória do contrato. Essas são algumas variantes hipotéticas.

Agora, aos exemplos reais.

2. Em acórdão já citado (*supra*, § 6, 3) o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo examinou e decidiu um caso paradigmático. Tratava-se da locação de imóvel *situado fora do perímetro urbano* e, consoante as provas colhidas, naquele imóvel, com extensão de trinta e seis alqueires de terra, existia uma construção com um salão à frente e dois cômodos dos lados, ali permanecendo o locatário (réu na ação de despejo) e sua família, de tal maneira que, no salão, fora instalado um estabelecimento comercial; um dos dois cômodos internos servia de depósito de mercadorias, e no outro moravam o locatário e sua família. Ao lado do salão, desligado do prédio, havia um barracão em que se mantinha uma cancha para jogo de bocha. Ora, de acordo com a lei do tempo, cuidando-se de *utilização comercial*, a retomada, prevista pelo Código Civil (art. 1.209), estava condicionada tão-somente a notificação que denunciasse o vínculo locatício, concedendo ao locatário o prazo de noventa dias para a desocupação do imóvel (Dec.-Lei n. 4, revogado expressamente pelo art. 59, V, da Lei n. 6.649, de 16-5-1979, agora ab-rogada pelo diploma em comentário, art. 90, III).

A notificação assim prevista foi cumpridamente efetuada pelo locador — autor na ação de despejo —, mas o locatário resistiu à pretensão de retomada alegando tratar-se de locação residencial o contrato firmado entre ele e o locador para assim deslocar a relação locatícia para o âmbito normativo da então vigente lei do inquilinato (Lei n. 4.494, de 25-11-1964, igualmente ab-rogada pela Lei n. 6.649/79, art. 59, III). A caracterização da relação *ex locato* como residencial, sempre segundo as leis do tempo (1966), levaria ao decreto de carência da ação de despejo.

Na conclusão do Tribunal, que confirmou a sentença apelada, a instrução probatória “deixou suficientemente claro” que “*a prevalência, no caso, é da utilização comercial*”:

“Na prova colhida em audiência por meio de testemunhas ficou perfeitamente esclarecido que se trata de prédio com um salão à frente e dois cômodos dos lados, morando ali a família do réu que explora no salão e dependências externas referidas um estabelecimento comercial, inclusive um jogo de bocha. (...)”

Tais circunstâncias indicam, por si mesmas, a referida prevalência. Mas não é de esquecer, como elemento de convicção, que, em se tratando de prédio da zona rural, a ocupação como residência em caráter principal só se justificaria em função das atribuições do locatário em relação aos proprietários e ao imóvel onde se localiza o prédio. Casa da zona rural não se aluga para residência porque a utilização como tal está, via de regra, compreendida no contrato. Evidente, por tudo isso, que, no caso, a utilização comercial é a principal.

(...)

Por tais motivos, deu-se provimento ao recurso para, julgada procedente a ação, ser decretado o despejo..." (cf. RT, 386:189-91, cit., rel. Desembargador J. M. Arruda).

3. Outro acórdão, mais recente, que se ocupou em decidir litígio cujo julgamento dependia da perquirição de outra *locação mista* encontra-se no *Boletim AASP*, n. 1.662, p. 255-70, no qual vem estampado o aresto referente aos Embargos Infringentes n. 257.563/5/01, apreciados pela 3.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, a 7-9-1990, por maioria de votos, sendo relator o Juiz Costa e Trigueiros.

O caso interessa também porque implica a consideração da *habitação* como *elemento integrante do salário*, a teor do art. 180 da Consolidação das Leis do Trabalho, *verbis*: "Além do pagamento em dinheiro, compreende-se no salário, para todos os efeitos legais, a alimentação, *habitação*, vestuário, ou outras prestações *in natura* que a empresa, por força do contrato ou do costume, fornecer habitualmente ao empregado. Em caso algum será permitido o pagamento com bebidas alcoólicas ou drogas nocivas".

A parte nuclear do acórdão, segundo parece, está nestes lugares:

"Quando o inquilino, movido exclusivamente por suas conveniências comerciais, destina parte do imóvel locado a seus empregados, que o utilizam, em caráter permanente ou eventual, como dormitório, a natureza da locação não muda, de comercial para residencial, eis que é evidente a preponderância da primeira sobre a segunda, que foi instituída subsidiariamente e em razão e auxílio das atividades mercantis do locatário.

O patrão, quando permite, em certos casos, que seus empregados ocupem parte do imóvel locado para seu comércio, como dormitório, nada lhes cobrando, nada mais faz senão conceder-lhes um componente salarial. (...)

Tem-se, assim, que, sendo ele existente, nas relações traba-

lhistas do embargado-inquilino, há de convir-se que foi instituído, de alguma forma, para atender, exclusivamente, às conveniências de suas atividades mercantis e industriais.

O locador, que delas não participa, nada tem a ver com isso, eis que, em nenhum momento, a prova afirmou que ele avençou locação também para essa finalidade (de servirem cômodos do imóvel como dormitórios dos empregados do inquilino).

(...)

Assim, ante o exposto, vota-se pelo acolhimento dos embargos infringentes, a fim de prevalecer o douto voto divergente, decretando-se o despejo do imóvel (...)."

O acórdão está muito bem lançado e ilustra com particular eficiência o tema das locações mistas.

4. Advirta-se que, nalgumas vezes, nem a dedicação do magistrado à análise da prova, ou a ponderação, por parte dele, das máximas de experiência, nem a consideração dos precedentes e do material doutrinário levam a um resultado convincente: *a dúvida quanto à destinação preponderante dada ao imóvel não se mostra vencível.*

Deparando com um caso desses a 3.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo exarou acórdão assim ementado:

"Tratando-se de locação mista, sem que se possa atribuir prevalência à finalidade mercantil ou residencial, por possuir o imóvel dependências autônomas, cada uma delas com destinação específica, não se pode, por força de expressa vedação legal e ante a indivisibilidade da relação constituída entre as partes, conceder o despejo, por denúncia imotivada, da parte residencial contratada em pé de igualdade com a comercial" (AC 156.745, julgamento formado por maioria de votos, em 22-11-1973, com acórdão relatado pelo Juiz Murilo Pinto, RT, 500:180).

#### **§ 11. ABRANGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 1.º DA LEI N. 8.245/91**

1. O parágrafo único ao art. 1.º da Lei n. 8.245/91 exclui da incidência e da aplicação do microssistema jurídico por ela instituído sobre "as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes" os contratos e relações jurídicas relativos às espécies identificadas sob a letra a, números 1 a 5, do mesmo parágrafo único, para, logo em seguida,

---

Art. 8.º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1.º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2.º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

---

Comentários de

ALCIDES TOMASETTI JR.

## § 1. CONCEITO DE ALIENAÇÃO

1. O elemento nuclear para a composição do suporte fático abstrato ou hipotetizado pela regra jurídica ínsita na cabeça do art. 8.º da Lei n. 8.245, de 18-10-1991, é a figura da alienação (verbis "Se o imóvel for alienado...").

O conceito jurídico de imóvel já foi minudenciado nos comentários desenvolvidos sob o art. 1.º, especificamente no respectivo § 6, 1 e 2. Cabem agora algumas precisões sobre o conceito de alienação.

Um dos lúcidos e exatos juristas dentre os que existiram e existem, em Portugal e no Brasil, definiu alienação, "isto é, a *traslação ou cessão do direito para outrem*". A alienação, no direito privado, realmente implica a transmissão de uma posição jurídica subjetiva ativa patrimonial (i. e., direito de crédito, direito real) do setor patrimonial da esfera jurídica do alienante para o setor patrimonial da esfera jurídica do alienatário

---

1. Coelho da Rocha, *Tratado de direito civil*, cit., t. 1, § 52, p. 28.

ou *adquirente*, pelo intermédio de *negócio jurídico* unilateral ou plurilateral *entre vivos*.

Pratica alienação quem faz *cessão de direito de crédito* conforme os arts. 1.065 a 1.078 do Código Civil; pratica alienação quem *renuncia a herança* nos termos do art. 1.581, Código Civil; pratica alienação aquele que figura em *negócio jurídico* entre vivos, o qual, regularmente instrumentado (CC, art. 134, II), é suscetível de provocar as conseqüências jurídicas previstas no Código Civil, arts. 531, 533, e 676 — a saber, a aquisição da propriedade de coisa imóvel em favor do alienatário.

2. Um modo peculiar de alienação é a *renúncia* (*supra*, § 2, 5, nos comentários ao art. 7.º), “isto é, o abandono, que qualquer faz, do seu direito, sem o transferir para outro”<sup>2</sup>.

3. *Quem vende não aliena*. Se o contrato de compra e venda tem por objeto bem móvel, o ato (*lato sensu*) de alienação somente ocorre com a *tradição* (CC, arts. 620-623); a propriedade da coisa imóvel somente é alienada em virtude do registro do *acordo de transmissão* do direito (CC, art. 856, I), devidamente instrumentado (CC, art. 134, II).

A confusão entre o *vender* (negócio jurídico com eficácia puramente obrigacional) e o *alienar* é muito antiga. No *Digesto*, 50, 16, 67 (*De verborum significatione*), está um lugar condigno da reputação de Ulpiano: “‘*Alienatum*’ non proprie dicitur, quod adhuc in dominio venditoris manet: ‘*venditum*’ tamem recte dicitur” (“Não se diz, propriamente, ‘alienado’, o que permanece no domínio do vendedor; mas pode dizer-se ‘vendido’”)<sup>3</sup>.

4. A propósito da *alienação*, pela parte locadora, do *direito real* — pleno (= domínio), ou restrigente (= enfiteuse, anticrese, e de usufruto, no caso do CC, art. 717) — que a legitimara para a prática do contrato de locação e para a entrega da posse da coisa imóvel locada, evoca-se, constantemente, para aplicação estrita (Lei n. 8.245/91, art. 8.º), ou para aplicação analógica (Lei n. 8.245/91, art. 7.º, *supra*, § 2, 5), a parêmia EMPTIO TOLLIT LOCATIO, isto é, “a compra e venda rompe a locação”.

O citado art. 8.º da lei em comentário emprega a palavra *alienação* para o efeito de determinar que, sendo “o imóvel *alienado* durante a locação, o *adquirente* poderá denunciar o contrato (*sic*)”. “Alienação”, “alienado” e “adquirente”. note-se. Não basta portanto o contrato de venda e compra do imóvel urbano, ainda que regularmente instrumentado (CC, art. 134, II), se nele não estiver o acordo de transmissão, e se lhe não

2. Coelho da Rocha, *Instituições de direito civil*, cit.

3. Cf. Theodor Mommsen e Paul Krueger, *Corpus juris civilis; Digesta*, Berlin, Weidman, 1911, v. 1.

seguir o registro (CC, arts. 676 e 856, I; Lei n. 6.015, de 31-12-1973, art. 167, I, n. 29). O tema faz por merecer análise em separado, o que aliás já se fez, quase insuperavelmente. Se não, veja-se.

## § 2. "A COMPRA E VENDA ROMPE A LOCAÇÃO". INDENIZABILIDADE DO LOCATÁRIO

1. "Não é a compra-e-venda que rompe a locação; *nem a rompe o direito real do comprador*. Antes da tradição (hoje, do registro do prédio) não tem o comprador senão a ação para haver a prestação do vendedor, que é a coisa: depois da tradição (hoje, do registro do prédio), é que a ação é de reivindicação, como contra quem quer que a possua ou detenha. Antes da tradição (hoje, do registro do prédio), nenhuma ação tem o adquirente singular contra o locatário; depois da tradição (hoje, do registro do prédio), encontra ele, usando da propriedade, desde o momento em que o uso lhe coube, quem não foi por ele autorizado a isso: *não há locação*, porque locação é relação jurídica obrigacional, e *ele não está na relação*. Antes, *houve relação* entre o locador-vendedor e o locatário e, se foi por tempo maior do que o do uso pertencente àquele, ainda *há*; porém *relação jurídica obrigacional entre o locador vendedor que tinha o uso* (e não o tem mais: *é o locatário*). A relação jurídica *ex hypothesi*, existiu, e existe; *talita e talita*. ~~Apenas deixou de ser eficaz, por ter passado a outrem o uso da coisa locada~~"<sup>4</sup>

2. "Passa o problema no plano da eficácia, tudo se resolve pela atribuição da tradição, depois da transferência do uso, ao negócio jurídico da locação que seria, segundo os princípios, *ineficaz* a partir da tradição da coisa, isto é, tratando-se do prédio, a partir do registro. A relação jurídica obrigacional entre locador vendedor e locatário lá está; *se houve, ou não, tradição de obrigação contratual, tudo somente ocorreu e somente poderia ocorrer entre os contraentes* (salvo se o futuro comprador, e, g., o titular de contrato de locação ou o promissário em pré-contrato de compra-e-venda, tomou parte no contrato de locação)"<sup>5</sup>.

3. "O contrato de locação *existiu, e é válido*, tal a hipótese; o locador vende o prédio: o contrato persiste, e continua válido. O locador *curare debet ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui et inquilino habitare liceat*"<sup>6</sup>. Este passo encontra-se no *Digesto*, 19, 2, 25. Eis a íntegra

4. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., 3. ed., 1972, v. 40, § 4.434, p. 235.

5. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., § 4.434, p. 235.

6. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., § 4.441, 2, p. 258.

do texto de Gaio: “(*Locati Conducti*) *Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui et inquilinum habere liceat*”. (Tradução: “O locador de um fundo ou de uma casa, se por algum motivo vender o fundo ou a casa, deve tomar, em face do comprador, o cuidado de obter uma permissão para que, sob as mesmas condições, possa o colono fruir e o inquilino habitar”)<sup>7</sup>.

4. “O contrato de locação não sofre alteração. Existia, e valia; existe, e vale. A pessoa do comprador nada tem a ver com o que, no terreno do direito das obrigações, se passou entre o locador, que depois vendeu a coisa, ou alienou o usufruto, ou o uso, e o locatário. A eficácia do contrato, a sua irradiação de efeitos, é que pode sofrer, se o locador vendedor, obrigado a cumprir, até a expiração do tempo determinado, o contrato, não curou, como devia, de obter do comprador essa facilitação de execução daquilo a que estava e está obrigado. Para que tal execução seja completa e satisfatória, é preciso que, pelo menos, o comprador *liceat* (permita) ao colono *fruir* e ao inquilino *habitar* o prédio nos termos precisos do contrato de locação que existia e valia, tendo continuado a existir e a valer. . . .”<sup>8</sup>.

5. “Se o locador não diligenciou por obtê-lo, *expôs-se* a que o comprador não quisesse continuar, ou não quisesse continuar nos mesmos termos. A culpa é sua; responde, se o comprador *proibiu* algo ao locatário, ou quanto a toda a locação, ou quanto a alguma das cláusulas. O proibido tem a *ação de condução* contra o locador. Porque, ainda que o comprador anua em que o locatário fique, se não o fez segundo o contrato existente, não isentou de culpa o locador vendedor, e a nova relação é entre ele e o locatário. Haverá, então, *dois* contratos de locação, um ineficaz, outro eficaz; porém não coextensivos. Só a coexistensividade bastaria ao locador vendedor, para se pôr na situação que lhe indicava o texto de Gaio, transplantado para a L. 25, § 1”<sup>9</sup>.

6. A *ação de condução* (*actio conducti*) foi, no direito romano, ação pessoal, *in ius*, incerta e de boa-fé, que tinha o locatário, nos contratos de locação de coisas, para obter do locador a entrega da posse da coisa locada, e, conseqüentemente, o uso e/ou a fruição dela. Hoje, a *ação de condução*, que o excerto acima transcrito refere, também *terá o locatário, contra o locador, para haver deste último as perdas e danos que sofrer*, no caso do adquirente *denunciar* a relação locativa, consoante a hipótese do *caput* do art. 8.º da Lei n. 8.245/91.

7. Mommsen-Krueger, *Corpus juris civilis*; Digesta, cit.

8. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., § 4.441, 3, p. 258.

9. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., § 4.441, 3, p. 258-9.



7. A jurisprudência, nos últimos tempos, vem maciçamente repelindo a pretensão e a ação deduzidas pelo locatário contra o locador que alienou o imóvel urbano, a despeito de ser correntio o fato de que o adquirente do imóvel *só não denunciará* a relação locacional *se obtiver do locatário uma opulenta majoração do aluguer, ou uma não menos substanciosa quantia para permitir o prosseguimento da relação contratual* (“luvas”); isso, quando o locatário não se vê sob a injunção de ter de prestar *as duas coisas* ao adquirente do bem imóvel. Noutras vezes, quando, e. g., o imóvel urbano que estava sob locação é adquirido para que se construa prédio de apartamentos no lugar, nem mesmo aquelas conhecidas extorsões farão com que o locatário escape à denúncia promovida pelo adquirente. Terá, então, de arcar com todos os prejuízos trazidos pela denúncia. *Mas, insista-se, tem pretensão e ação indenizatórias contra o locador que alienou o prédio*<sup>10</sup>.

8. Acórdãos mais antigos davam pela procedência da ação indenizatória proposta pelo locatário contra o locador alienante do prédio, durante o prazo contratual (v., p. ex., *RT*, 207:332, e *Arquivo Judiciário*, 62:439).

9. Importantes monumentos legislativos do século XX cuidaram expressamente de proteger o locatário, em face da alienação do imóvel locado, pelo locador. Lê-se, a respeito, no art. 269 do Código das Obrigações Suíço: “Le preneur ne peut être contraint de délaisser la chose louée tant que l’indénité ne lui est pas païé”. E no Codice Civile, art. 1.601: “se il conduttore è stato licenziato dell’acquirente perché il contratto di locazione

---

10. Como foi dito no texto, a jurisprudência dos últimos anos tem sido inflexível no sentido de *não* acolher a ação e a pretensão indenizatórias dirigidas pelo locatário de imóvel urbano, que foi alienado pelo locador, no decurso de relação contratual *ex locato*. Eis duas sugestivas amostras dessa orientação: “Não se vislumbra ofensa a direito líquido e certo na improcedência da ação indenizatória contra o alienante se o locatário, com a venda do imóvel, permanece nas mesmas instalações, explorando seu ramo de comércio sem restrições, embora tenha sido obrigado a celebrar novo contrato com o adquirente, em condições mais onerosas” (ementa). No corpo do acórdão reafirma-se a uniformidade jurisprudencial quanto ao ponto, e citam-se vários precedentes para roborar a decisão — cujo sumário foi transcrito acima — proferida em sessão plenária do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, a 12-3-1985, por ocasião do julgamento do Mandado de Segurança n. 176.018-1, relatado pelo Juiz Ferreira Conti, *RT*, 596:142. Noutro acórdão, também resultante de sessão plenária, reunida em 1.º-3-1988 para julgamento da Ação Rescisória do acórdão n. 207.210, o Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, por maioria de votos, perseverou no rumo jurisprudencial dominante: “Ausente a cláusula de vigência do contrato de locação, em relação a terceiros, e ocorrendo a alienação do prédio, no curso da avença, não há falar em rescisão unilateral desta, a gerar pedido reparatório de perdas e danos. Incooperável, em tal caso, a ilicitude da venda, decorrente dos poderes do proprietário (CC, art. 524)”. Esta decisão, relatada pelo Juiz Soares Lima, está publicada na íntegra no *Boletim AASP*, n. 1.558, e contém os votos vencidos, porém muito bem lançados, dos Juizes Narciso Orlandi e Cunha Cintra, com os quais o escrevinhador dos presentes comentários pede licença para concordar.

non aveva data certa anteriore al trasferimento, il locatore è tenuto a risarcire il danno”<sup>11</sup>.

### § 3. ABRANGÊNCIA DA PALAVRA “ALIENAÇÃO” QUANTO AOS EFEITOS DA LEGITIMIDADE PARA DENUNCIAR A RELAÇÃO LOCATÍCIA

1. Afirma-se que “alienação” (*supra*, § 1, 1), em sentido equivalente ao do *caput* do art. 8.º da Lei n. 8.245/91, “é qualquer alienação, a título singular ou universal. Mais ainda: discute-se, *por analogia*, se há de entender que a aquisição, depois da renúncia, ou do abandono, aquisição que não é virtude de transferência, está sujeita às regras do art. 1.197 do Código Civil”<sup>12</sup>.

2. Aceitando-se esse entendimento, seriam eficácia própria da “alienação”, a que se refere o citado art. 8.º, as seguintes aquisições: *a)* do *herdeiro universal*, se o contrato de locação não for a prazo (Lei n. 8.245/91, art. 10); *b)* do *sucessor hereditário singular*, que é, de regra, legatário; *c)* do adquirente do imóvel locado por força de *acessão* (CC, art. 536); *d)* do adquirente do imóvel locado a título de usucapião, até porque, no Código Civil, art. 530, III, trata-se literalmente da usucapião como modo de aquisição da propriedade imóvel; *e)* dos adquirentes, no sentido do Código Civil, art. 530, I, se houve alienação na compra e venda, na troca, na doação, mesmo *causa mortis*, na entrada do bem em sociedade por ações, ou em qualquer outra sociedade, civil (CC, art. 1.373) ou comercial, e também na dotação constante no negócio jurídico fundacional que levar à personificação de fundação (CC, art. 24); *f)* dos adquirentes em processo de *execução forçada*, quer se transfira o imóvel, ou o uso dele, quer só o contrato de locação; *g)* finalmente, as aquisições passíveis de ocorrer nas vendas em concurso de credores, em virtude de liquidação de sociedade, ou em liquidação de bens comuns conjugais<sup>13</sup>.

3. Não é fácil aceitar ou rejeitar, em bloco, o elenco discriminado no item antecedente, embora *no plano lógico-jurídico* a fundamentação dos atos aquisitivos *entre vivos* que redundariam em alienações seja impecável. A prática do direito, porém, aspira — e, quantas vezes, contraditoriamente — a ser *lógica* e a ser *justa*. Esta dificuldade foi apontada no § 5, sob os

11. V. Georges Scyboz e Pierre-Robert Gillieron, *Code suisse et Code des Obligations annotés*, Lausanne, Payot, 1972; *Codice Civile*, Milano, Giuffrè, 1989, edição cuidada por Adolfo Di Majo.

12. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 40, § 4.435, 1, p. 235.

13. Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, cit., v. 40, § 4.435, 2, 3, 4, 5, 6, p. 238-9.

comentários ao art. 1.º. Para lá fica uma remissão ao leitor, talvez prestável, na exata medida em que a solução de problemas implica antes de tudo o seu correto levantamento.

4. Debaixo da vigência da Lei n. 6.649, de 16-5-1979, a *jurisprudência*, ao aplicar o art. 14 daquele diploma agora *ab-rogado*, teria necessariamente de mostrar várias inclinações, ora no sentido de uma interpretação ampliativa, ora em direção de uma hermenêutica adstringente da zona normativa própria à palavra *alienação*, que também constava no enunciado daquele mesmo art. 14 (*verbo* “alienado”).

5. Pela interpretação *em sentido amplo* do termo “alienação” (*supra*, § 1), manifestou-se, em acórdão obtido por votação unânime, no dia 21-12-1988, a 1.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, no julgamento da Apelação n. 228.393-0, relatado pelo Juiz Fraga Teixeira, e assim ementado:

“Aquele que recupera o domínio de imóvel locado por decisão judicial reconhecedora de vício de vontade é *equiparado* ao novo adquirente, para fim de retomada do imóvel, prevista no art. 14 da Lei n. 6.649/79, porque o termo *alienação*, empregado pelo legislador, é tomado como correspondente a qualquer modo de transferência do domínio” (cf. RT, 639:135; grifos não originais).

No caso, o autor da ação de despejo, julgada procedente por sentença confirmada no grau superior de jurisdição, recuperara o domínio do imóvel, depois de propor uma *ação de anulação de negócio jurídico*, em que se sagrou vitorioso, reconhecendo-lhe, pois, o acórdão, a procedência do pedido de despejo, contra o locatário que obtivera a posse do imóvel mediante entrega efetuada pelo locador, cuja propriedade fora desconstituída pela final decisão prolatada na ação de anulação.

Em reforço de fundamentação, o aresto citado frisava que

“a recuperação, pelo autor, do domínio do prédio locado *constituiu ato mais relevante do que uma simples alienação voluntária*, posto que decorreu da autoridade do julgado que afirmou o vício de vontade a macular o domínio, *afetando a licitude da própria locação* naquela situação celebrada” (cf. RT, 639:135, cit.; grifos não originais).

Perante estes argumentos, aliás desdobrados em passagens ulteriores do acórdão, de resto muito bem lavrado, cabe talvez uma objeção: o *contrato de locação*, em que figurou como parte locadora o titular do domínio desconstituído pela sentença proferida na ação de anulação (CC, art. 147), *não foi ilícito nem teve objeto ilícito* (CC, art. 145, II, 1.ª parte), pois, a ser nulo, a demanda pertinente seria não o despejo mas a ação de nulidade

(*quod nullum est nullum effectum producit*). Em face do *dominus*, que recuperou a titularidade real sobre o imóvel, no decurso da locação firmada pelo proprietário anterior, o contrato locatício era apenas (mas absolutamente) *ineficaz (supra, § 2.º)*.

6. A tendência à hermenêutica restritiva é evidente noutras decisões. Por exemplo:

“O herdeiro sub-rogado nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação continua vinculado às relações que dele decorrem após a morte do autor da herança, e, por essa razão, *de acordo com a tradicional e reiterada interpretação da expressão ‘alienação’, reproduzida no art. 14 da atual Lei do Inquilinato*, não poderá valer-se da denúncia vazia para a retomada do imóvel havido em decorrência da sucessão” (2.ª Câ. do 2.º TACSP, acórdão proferido nos autos de Ap. 181.142-4, julgados por v. u., em 3-6-1985, rel. Juiz Pércio Mancebo, RT, 603:154; grifos não originais).

7. Em sentido decididamente restritivo do conceito de “alienação”, tal como se encontra no vigente art. 8.º da Lei n. 8.245/91, julgou a mesma 2.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, em 21-6-1988, a Apelação n. 222.393-2, por votação unânime, relatada pelo Juiz Martins Costa:

“A ação de despejo foi promovida pelo titular do *usufruto* recém adquirido, com base na denúncia vazia, a teor do disposto no art. 14 da Lei n.º 6.649/79. *Ocorre que o usufrutuário não se equipara ao proprietário para os fins do citado artigo. (...) Tanto é assim que o texto legal usa os termos ‘alienado’ e ‘adquirente’.* No usufruto não há transferência de propriedade e sim de alguns de seus atributos, como o uso e o gozo da coisa e a percepção de seus frutos. O usufrutuário não adquire o domínio da coisa que continua em poder do nu-proprietário.

Não se pode, por outro lado, alargar o conceito de alienação para nele incluir a aquisição do usufruto. O dispositivo do art. 14 estabelece nítida restrição à regra geral de que a locação só pode ser restringida através de denúncia motivada, e, por conseguinte, *por se tratar de disposição restritiva a uma regra geral de caráter eminentemente social, não se admite a interpretação extensiva. O legislador, iniludivelmente, pretendeu restringir a denúncia vazia à hipótese de transferência do domínio do imóvel*” (cf. RT, 626:126; grifos não originais)<sup>14</sup>.

14. Súmula 23 do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: “O usufrutuário não se equipara ao adquirente para o fim de aplicação do art. 14 da Lei n. 6.649/79”.

A argumentação que lastreia a interpretação restritiva aplicada pelo acórdão é sustentável principalmente naquela parte em que se enfatiza a interpretação restrigente do termo "alienação", na medida em que o respectivo alargamento provocaria a dilatação de "regra geral eminentemente social" para a qual "não se admite a interpretação extensiva".

Pode objetar-se, contudo, que o direito real de usufruto é alienável e adquirível, tanto como o é o direito real pleno, ou domínio, ou qualquer outro direito subjetivo patrimonial.

A mais, é no mínimo dubitável que o legislador de 1979, e também o legislador de 1991 — acrescente-se —, tenha "iniludivelmente" querido "restringir a denúncia vazia à hipótese de *transferência do domínio* do imóvel". Como foi visto, há respeitáveis entendimentos em sentidos diversos, e até contrários.

8. A questão da abrangência do conceito de *alienação*, para os efeitos da *denúncia* que o *caput* do art. 8.º da Lei n. 8.245/91 permite ao *adquirente* do imóvel, talvez vá se tornar ainda mais espinhosa, uma vez que, ao delimitar o *prazo* para aquela denúncia, o § 2.º ao mesmo art. 8.º manda contá-lo a partir "do registro da *venda*, ou do *compromisso*", de sorte a poder suscitar o argumento de que a *alienação*, prevista pela cabeça do subconjunto normativo, teria ficado restrita às *alienações decorrentes apenas e tão-somente de contratos de venda e compra, de contratos de compromisso de venda e compra* ou de contratos de promessa de cessão, regularmente instrumentados e registrados no ofício peculiar (*infra*, § 4, 7).

Esse argumento é inaceitável, mesmo porque prova demais. Não seriam produtivos de *alienações* os contratos de permuta, de doação, de sociedade, bem como os contratos constitutivos de usufruto, de enfiteuse, ou de anticrese, uma vez instrumentados (CC, art. 134, II), e levados ao registro competente (Lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 7, 10, 11, 29, 30, 32, 33)?

A resposta para essa pergunta é uma e única: é *inegável* que *aqueles atos*, providenciada a respectiva eficacização no plano de direito das coisas, geram *alienações* e as correspondentes *aquisições reais*. Os exemplos poderiam multiplicar-se, apontando-se também a aquisição por usucapião (CC, art. 530, III; Lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 28), ou pelo intermédio de cláusulas testamentárias em que se façam legados de bens imóveis urbanos (CC, arts. 1.678-1.707, 530, I; Lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 25).

A palavra *venda*, que está no § 2.º ao art. 8.º da Lei n. 8.245/91, apenas refere o *quod plerumque accidit*, isto é, o que ordinariamente mais acontece; trata-se aproximadamente do significado que dá o leigo à palavra "*venda*" (*retro*, § 2, 3). A cinca do legislador é contudo indesculpável. Mesmo assim, segue sendo reação generalizada receber os esmeros na elaboração conceitual como abstrusidades a gosto da dogmática alemã.

Enquanto isso persistir, haverá, sempre que for editado um ato normativo legal, *mais choro e ranger de dentes*.

#### § 4. A DENÚNCIA DA RELAÇÃO LOCATÍCIA SEGUNDO O ART. 8.º DA LEI N. 8.245/91. FORMA E PRAZOS

1. A *teoria geral do negócio jurídico denunciativo* foi exposta, em seus lineamentos mais salientes, nos §§ 2, 3 e 4, sob os comentários ao art. 6.º da lei em epígrafe. O tema foi igualmente abordado, em alguns de seus pontos complementares, por ocasião das anotações alinhadas sob o art. 7.º, especialmente § 7. A esses lugares agora se faz remissão.

2. Segundo parece, o conspecto do *caput* do art. 8.º, mais o disposto no § 2.º ao mesmo dispositivo, não autorizam a que se fale, a respeito da *denúncia* neles disciplinada, em *denúncia vazia*, ou oca. Aquelas regras legais impõem ao denunciante o *ônus* (*supra*, § 1, 9, nos comentários ao art. 7.º) de declinar ao declaratório qual tenha sido o *título* para a sua *aquisição*, e o *modo* pelo qual consumou-se essa mesma aquisição. Nem será demais exigir que a documentação comprobatória da seqüência alienação/aquisição seja pelo menos exibida ao inquilino, ou, melhor, a ele remetida, por cópia autenticada, em anexo ao instrumento pelo qual for materializada a denúncia.

A lei, mais uma vez, não prescreve ao denunciante uma forma especial para o negócio jurídico denunciativo. Também não menciona aviso nem notificação, mas esta última é praxe reiteradamente ordenada pela jurisprudência<sup>15</sup>. Sobre as *formas convenientes* à denúncia, v. os §§ 2 e 3, nas notas sotopostas ao art. 6.º.

Insista-se, sempre, nisto que, sendo a denúncia negócio jurídico *receptício* ou *recipiendo*, os prazos de denúncia, bem como os prazos para denúncia, devem ser precisamente cientificados ao locatário, assegurando-se o remetente quanto à *comprovação de chegada* da declaração negocial ao destinatário<sup>16</sup>.

---

15. Súmula 16 do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (assentada a propósito do art. 14 da Lei n. 6.649/79): "Em caso de notificação premonitória desacompanhada de procuração, consideram-se ratificados os poderes para a prática do ato com a juntada do competente instrumento de mandato ao ensejo da propositura da ação".

16. Tem que ver com a subsistência da eficácia da notificação denunciativa da relação jurídica locacional a Súmula 18 do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: "A notificação premonitória não perde a eficácia pelo fato de a ação de despejo não ser proposta no prazo do art. 806 do CPC".

3. O prazo da denúncia, com base no *caput* do art. 8.º da Lei n. 8.245/91, é de no mínimo noventa dias, podendo ser ampliado (mas nunca reduzido) unilateralmente, pelo denunciante que adquiriu o imóvel, ou bilateralmente, mediante negócio avençado com o locatário denunciado (v. *supra*. nos comentários ao art. 7.º, os dados expendidos no respectivo § 7).

4. O prazo para a denúncia, conforme o § 2.º àquele mesmo art. 8.º, é de no máximo “noventa dias, contados do registro da venda ou do compromisso” (Lei n. 6.015, art. 167, I, n. 9 e 29), ou, *rectius*, do registro do instrumento da venda ou do compromisso (CC, art. 134, II; Dec.-Lei n. 58, de 10-12-1937. arts. 11 e 22; Lei n. 6.766, de 19-12-1979, art. 26).

5. A presunção do mesmo § 2.º (*verbis* “presumindo-se, após esse prazo”) é *iuris tantum*. Colhem, aqui, as noções apresentadas nos comentários ao parágrafo único do art. 7.º, § 8, e as anotações feitas ao art. 2.º, § 1, 5.

6. Ao fixar explicitamente em seu texto o prazo da denúncia e o prazo para a denúncia, a Lei n. 8.245/91 supriu uma deficiência do diploma legal que a precedeu. De fato, há julgados que, dada a falta de determinação daqueles prazos pela Lei n. 6.649/79, entenderam que, se não fosse “prontamente” promovida pelo adquirente a notificação ao locatário, para cientificá-lo da denúncia, reputava-se haver o mesmo adquirente “renunciado ao seu direito de denunciar o contrato”<sup>17</sup>. Com a demarcação dos prazos agora definida claramente pelo art. 8.º, *caput*, e § 2.º, da lei vigente, aquele *standard* jurisprudencial, que infligia ao alienante uma prontidão somente possível de ser verificada caso a caso, cede passo à pontualidade definida *ex lege*<sup>18</sup>.

17. Cf., neste sentido, os julgados insertos na RT, 604:137 e 623:139. Já anteriormente, por ocasião do acórdão proferido nos autos da Apelação n. 144.678, a 7.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, em 24-6-1982, por votação unânime relatada pelo Juiz Silva Pereira, assentara que “Recebido o imóvel em doação, a manifestação de repulsa à permanência do inquilino *deve ser imediata*. Não sendo tomada nenhuma atitude válida de oposição, o contrato existente *consolida-se* (sic) em mãos de novos proprietários, sendo possível o despejo somente pelos meios normais da denúncia chamada ‘cheia’” (cf. RT, 572:166; grifos não originais).

18. Documente-se, a respeito da matéria legal em comentário, o seguinte julgado da 5.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, referente à Apelação n. 207 396-0, à qual negou-se provimento, por v. u., em 27-5-1987, sendo relator o Juiz Alfredo Migliore: DESPEJO — Denúncia vazia — Propositura por adquirente do imóvel locado — Pretensão efetuada depois de quatro meses do registro imobiliário — Inadmissibilidade — Aceitação implícita do contratado — Carência decretada. [...] “... só é válida a denúncia da locação, para efeito de atendimento ao art. 14 da lei inquilinária, se formalizada em seguida ao ato translativo [grifos não originais] pelo adquirente. E isto não foi feito pelo novo proprietário, que teve o seu título de compra e venda registrado no cartório imobiliário a 11-7-85 e somente mais de quatro meses

## § 5. EFICÁCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FACE DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL URBANO LOCADO. SUB-ROGAÇÃO DO ADQUIRENTE NA PARTE CONTRATUAL LOCADORA

1. O adquirente do imóvel urbano, posto sob contrato de locação, não exercerá *eficazmente o direito (rectius: poder) formador extintivo* que está no conteúdo do *negócio jurídico de denúncia* (*supra*, §§ 2 e 3, sob os comentários ao art. 6.º), “*se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel*” (Lei n. 8.245/91, art. 8.º, 2.ª parte).

2. Qual é o significado, e o sentido, da chamada *cláusula contratual de vigência em caso de alienação*? A matéria ainda tem o seu assento primitivo no Código Civil, art. 1.197; passou também para o art. 14 da Lei n. 6.649/79, e agora se repete no texto da lei em comentário.

O termo *vigência*, em matéria de teoria geral do contrato, ou de teoria geral do negócio jurídico, não tem sentido técnico; é ambíguo, senão mesmo equívoco.

*Tecnicamente*, o que decorre da cláusula “de vigência”, pactada no instrumento negocial levado ao registro competente (Lei n. 6.015, de 31-12-1973, arts. 129, 1.º, e 167, I, n. 3), é a *oponibilidade da posição jurídica contratual de locatário*, no sentido de *tornar eficazes, em face de qualquer pessoa (erga omnes)*, que venha a ser *adquirente* (em sentido lato) do imóvel urbano, as pretensões, as faculdades, os poderes e as imunidades estritamente pertinentes à parte contratual locatária, a qual, por haver no seu núcleo um *direito subjetivo de crédito* (posição jurídica subjetiva ativa, complexa e *relativa*; *supra*, § 1, nos comentários ao art. 7.º), seria em princípio *contraponível apenas à pessoa do locador*, isto é, *relativamente ao figurante*, ou aos *figurantes*, na parte contratual locadora (*supra*, § 4, 5, 7, nos comentários ao art. 1.º).

3. O contrato de locação é de *direito das obrigações*, e obrigacional é a relação jurídica dele proveniente, de modo que o chamado *princípio da relatividade dos efeitos dos contratos obrigacionais* circunscreveria a irradiação da eficácia negocial somente às *partes*, sem que se pudesse, diretamente, beneficiar ou prejudicar terceiros, a menos que, em momento

---

após (quase cinco) é que encaminhou a notificação denunciando a locação. É compreensível tolerância de 30 dias ou pouco mais, considerado o vencimento do aluguel, até para desconstituir o arrendamento. Se não o fizer o adquirente, incontinentemente, houve aceitação implícita do contratado anteriormente, não podendo bem ao depois, pretender efetuar a denúncia imotiva, pois não se poderia afirmar cinco meses após a compra do imóvel, que se cuidaria de neo-proprietário” (RT, 623:139).



---

*Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.*

*§ 1.º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.*

*§ 2.º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.*

---

**Comentários de**

**ALCIDES TOMASETTI JR.**

## **§ 1. SUBLOCAÇÃO, CESSÃO DA LOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL. ASSENTIMENTO E CONSENTIMENTO DO LOCADOR**

1. O *caput* ao art. 13 contém referência a *três distintas categorias de negócios jurídicos*, cujos lineamentos conceituais e diferenças recíprocas serão tentativamente esboçados neste § 1.

2. A *sublocação* é espécie da classe dos *subcontratos*. Estes últimos podem definir-se como negócios jurídicos de formação bilateral, em que um dos sujeitos negociais, que já é parte noutro contrato, sem deste se desvincular e com fundamento na posição jurídica que daí lhe advém, estipula, com terceiro, quer o desfruteamento, total ou parcial, das vantagens de que é titular, quer o adimplemento, total ou parcial, das prestações a que está adstrito.

No *contrato de sublocação*, o locatário — que é a parte sublocadora — tem o uso e/ou a fruição do imóvel urbano, e transmite e garante, ao figurante na parte sublocatária, o exercício dessas posições jurídicas, a prazo ou por tempo determinado, mediante contraprestação que pode denominar-se subaluguel.

3. O contrato de cessão da locação participa da categoria negocial mais ampla, que se chama *cessão de contrato*, ou, tecnicamente, *contrato de cessão da posição contratual*.

O contrato de cessão da posição contratual de locatário consiste num negócio a ser imprescindivelmente concluído entre três partes — o locatário-cedente, o locatário-cessionário, e o locador, que consente na operação negocial entre os dois primeiros —, de maneira que o figurante primitivo na posição contratual locatária seja substituído por um diverso figurante, ao qual aquela posição contratual é negocialmente transmitida, *mas com permanência integral e objetiva da relação jurídica originada do contrato de locação anterior*, de modo que o terceiro (locatário-cessionário), que entra no lugar do locatário-cedente, *passa à titularidade de todas as posições jurídicas ativas e passivas concentradas ou imputáveis àquele figurante egresso*, enquanto parte no contrato que cedeu.

4. O empréstimo do imóvel urbano a que se refere o *caput* do art. 13 da Lei n. 8.245/91 é o *comodato* (CC, art. 1.248: “o comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto”). O locatário não pode comodar porque este contrato implica a transmissão da posse imediata, que passa a ser exclusivamente do comodatário.

5. No contrato de cessão da posição contratual de locatário (“cessão da locação”) sai o figurante primitivo na parte locatária (cedente), e subingresso outro figurante em seu lugar (locatário-cessionário), sem que *objetivamente nada* se altere na relação contratual como um todo; há modificação na parte contratual, mas não ocorre modificação da parte contratual ou da relação contratual originária. Se não houver o consentimento da parte locadora, *não existe* cessão do contrato de locação.

Com o contrato de *sublocação*, entre locatário-sublocador e o sublocatário, é constituída *uma outra* relação contratual, *secundária e totalmente subordinada* à duração da primeira relação locatícia e ao conteúdo objetivo da posição contratual locatária (arts. 14-16 da lei em comentário).

A sublocação é um contrato oneroso; em sendo gratuita, configura o “empréstimo do imóvel” (comodato).

Separar os três contratos teoricamente não é difícil, mas falta ainda assinalar que à sublocação e ao comodato do imóvel locado, praticados entre o locador, o sublocatário e terceiro (comodatário), o locador tem de *assentir, prestar assentimento* (CC, art. 132; *supra*, comentários ao art. 3.º, § 3). Para haver “cessão da locação”, ou o locador consente, ou não existe cessão da locação, ou, pelo menos, *ainda não existe*: aqui, o locador é parte no contrato; o locador *consente*.

6. O assentimento do locador ao contrato de sublocação e ao contrato

de comodato do imóvel, firmados pelo locatário, tem de ser *prévio e por escrito* (art. 13, *caput*), pena de completa *ineficácia* em face dele, locador. A sublocação e o comodato do imóvel podem existir, valer e ser eficazes, enquanto contratos, relativamente às respectivas partes. Perante o locador, que não assentiu, não tem a menor eficácia.

O *consentimento* do locador, faltante ao contrato de cessão da locação, uma vez não declarado, previamente e por escrito, impede ao negócio tri-lateral, que é a cessão da posição contratual, a entrada mesma no mundo jurídico. Sem o consentimento do locador, não existe, ou ainda não existe, contrato de cessão da locação.

7. O locador, por conveniência própria, está legitimado a assentir, posteriormente, aos contratos de locação e de comodato do prédio. Em face do assentinte, pois, dá-se *pós-eficacização*.

Ainda posteriormente, e segundo a sua vontade e conveniência, o locador pode declarar o seu consentimento ao contrato de cessão da locação; a partir dessa declaração o negócio de cessão da posição contratual ganha o plano da existência e, validamente constituído (CC, arts. 82, 130 e 145), passará a ser eficaz em face de todas as suas três partes.

8. A cessão da locação, a sublocação e o comodato do prédio locado que vierem a ocorrer sem a declaração prévia e por escrito do locador constituem *infração legal* (art. 9.º, II, 1.ª parte), que permite ao locador, mediante o exercício da ação de despejo, resilir da relação contratual (art. 9.º, *caput*).

## § 2. NECESSIDADE DO “CONSENTIMENTO” DO LOCADOR

1. Interpretado o § 2.º ao art. 13 da Lei n. 8.245/91 *a contrario sensu*, dele sobressai uma presunção de *assentimento* e, o que é muito mais grave, uma presunção de *consentimento*, imputáveis ao locador, *se este* — tendo provável conhecimento da sublocação, ou do comodato do imóvel urbano, aos quais não anuiu, ou havendo uma suposta ciência da cessão da locação, em que não assentiu — *demorar demais* para manifestar sua repulsa àqueles três atos jurídicos (em sentido amplo).

2. O parágrafo único ao art. 10 da Lei n. 6.649, de 16-5-1979, continha regra jurídica idêntica, vazada na seguinte redação: “Não se presume o consentimento (*sic*) da simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição (*sic*)”.

O legislador de 1991 perseverou na palavra “consentimento”, que tem senso estrito e encerra conceito jurídico cuja falta, do ponto de vista dogmá-

tico, é compatível somente com a “cessão da locação”, negócio em que, como foi explicado, o locador não simplesmente assente ou anui, mas verdadeiramente *consente*, pois é parte na formação de *contrato trilateral* (v. *supra*, nos comentários ao art. 3.º, os §§ 3 e 4).

Foi igualmente mantido o vocábulo “*oposição*”, cujo uso, no contexto do citado parágrafo único ao art. 13, também não é técnico, por isso que, na terminologia jurídica, “*oposição*” é palavra que deve ser reservada para designar a figura dos arts. 56-61 do Código de Processo Civil.

3. Sob a Lei n. 6.649/79, a jurisprudência predominante não deu importância maior à locução “*simples demora*”, que o texto em vigor se limitou a meramente repetir. Há mesmo julgados que repelem a presunção legal que se infere, por exegese *a contrario sensu*, da norma em análise.

Note-se, por exemplo, esta assertiva da 2.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo:

“*LOCAÇÃO — Infração contratual — Sublocação — Ausência de consentimento expresso. Caracterização.*”

O consentimento não se presume. Há de ser expresso por escrito e previamente; por ser um ato jurídico de declaração da vontade, devendo revestir-se da forma prescrita em lei (art. 10 da Lei n. 6.649/79)” (Ap. 159.229, julgada em 14-12-1982, v. u., rel. Juiz Hermes Pinotti, *JTACSP*, 81:185).

Em sentido idêntico podem ser assinalados pelo menos esses dois acórdãos:

“*LOCAÇÃO — Sublocação — Inexistência de consentimento expresso. Infração caracterizada. Inércia do locador que não induz presunção de consentimento.*”

A demora do locador em manifestar sua oposição à sublocação não gera a presunção de consentimento, pois este há de ser dado sempre por escrito” (6.ª Câm. do 2.º TACSP, a 29-12-1981, no julgamento, v. u., da Ap. 127.980, rel. Juiz Borelli Machado, *JTACSP*, 74:326).

“*DESPEJO — Infração contratual — Sublocação. Alegação de concordância tácita — Inadmissibilidade — Necessidade de que seja a mesma expressa e escrita — Despejo decretado — Recurso não provido*” (3.ª Câm. do 2.º TACSP, autos de Ap. 183.244-0, julgados em 17-9-1985, por v. u., rel. Juiz Ferreira Carvalho, *JTACSP*, 94:139).

4. Em matéria de *contrato de cessão da posição de locatário*, em que não houvera consentido o locador, *inexistindo*, portanto, o referido contrato

(*supra*, § 1, 5, 6), pronunciou-se — em perspectiva processual, correta, que dispensou o exame da questão de fundo — a 7.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, em data de 13-5-1986, no julgamento, por v. u., da Apelação n. 191.975-0, de que foi relator o Juiz Demóstenes Braga:

*“DESPEJO — Ação movida contra a cessionária que assume a posição de locatária — Invocação da ilegitimidade passiva desta — Inadmissibilidade — Infração que só pode ser argüida pelo locador — Preliminar repelida.*

A cessão de imóvel, vedada contratualmente, não pode favorecer a infratora que assumiu a posição de locatária, que não pode esquivar-se dos efeitos do processo invocando a própria ilicitude, já que a infração contratual somente poderia ser argüida pelo locador” (RT, 610:169).

5. No que respeita ainda à “cessão da locação”, praticada sem a declaração negocial de consentimento prévio e escrito, por parte do locador, num acórdão já antigo lê-se uma decisão da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, publicada na RT, 180:274, aresto no qual julgou-se caso que implicava seguidos “atos de hospitalidade” mediante os quais o locatário entregava, gratuitamente, durante curtos períodos, a posse do imóvel urbano a pessoas que passavam pela cidade. Aquela 1.ª Câmara Cível concluiu que, destinado o apartamento locado ao uso exclusivo do figurante na parte locatária, estava a ocorrer infração à “disposição proibitiva da cessão da locação”, pelo que reconheceu a procedência do pedido de despejo.

A solução está correta, mas o caso não fora de reiteradas “cessões da locação”, porquanto, se estas houvesse, a cada vez, teria o locatário transferido gratuitamente aos “hóspedes” a própria posição contratual, precisando, pois, de ser nela reinvestido, por novo negócio de cessão, quando, terminado um período em que se verificara outro mais daqueles “atos de hospitalidade”, recuperava ele a posse do apartamento, e prosseguia a residir nele.

Em realidade, em vez de “cessão da locação”, sucediam-se *contratos de empréstimo* (comodato) do imóvel residencial, igualmente suscetíveis de engendrar o despejo por infração ao dever do locatário no sentido de, exclusivamente, residir ele no apartamento.

Casos como esse são muito comuns, principalmente quando o locatário tem dúplice ou múltíplice residência (CC, art. 32) e, por exemplo, consegue domiciliação na capital e no interior do Estado. Durante os períodos em que o locatário se desloca para o interior, o imóvel é sucessivamente ocupado por parentes, amigos e conhecidos dele, que estão de passagem

na “cidade grande”. Caracterizam-se comodatos consecutivos, mais ou menos numerosos, que sobretudo provocam justa irritação, senão mesmo temor, nos moradores permansivos em prédios residenciais por apartamentos, nos quais é compreensível a inquietação que desperta a *só presença* constante de pessoas estranhas, a habitar as unidades autônomas.

Sob circunstâncias como essas, é decretável o despejo, dada a infração da lei e, as mais das vezes, também de cláusula contratual instrumentada.

6. Mais recentemente, o 2.º Grupo de Câmaras do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo — a 21-9-1982, no julgamento dos Embargos Infringentes n. 136.493, que se decidiram por maioria de votos, sendo relator o então Juiz Roberto Grassi — pronunciou-se sobre um caso difícil:

“*DESPEJO — Cessão, sublocação ou empréstimo — Inexistência — Locação ‘intuitu familiae’.*”

Não é raro que filho solteiro seja locatário de prédio para sua residência e de seus pais e de outras pessoas de família. Casando-se ele e deixando o prédio, ficam os pais e os parentes. Continua a mesma locação, que desde o começo se destinou à família, constituída por tais pessoas” (RT, 568:117).

O assunto guarda estreita pertinência com as regras, já comentadas, dos arts. 11, I, e 12, da Lei n. 8.245/91 (v. os respectivos comentários). Enfatize-se, contudo, que as hipóteses de sub-rogação legal, que estão nas previsões de tais normas jurídicas, pressupõem a *morte* do locatário (art. 9.º, I), ou a *separação de fato*, a *separação judicial* ou o *divórcio* daquele cônjuge que, antes, figurara no contrato como *locatário* do imóvel residencial, e que, depois, divorciado, separado judicialmente, ou de fato, deixa o antigo grêmio conjugal (art. 12, *caput*), ensejando a consequência de que, na posição contratual em que estava ele, seja legalmente sub-rogado o ex-consorte que remanescer no imóvel.

O acórdão cuja ementa foi transcrita entendeu que a *permanência da família da locatária* — no imóvel residencial por ela alugado em seu exclusivo nome — *ainda depois dela casar-se e se mudar para outro local*, não configurava cessão de locação, sub-rogação, nem empréstimo do imóvel, persistindo simplesmente a relação locatícia inicial.

Motivando essa decisão, *que em princípio destoa da lei*, rejeitou a maioria vencedora, representada pelo voto do relator do acórdão que negou provimento aos embargos infringentes, as alegações do embargante, o qual sustentava ter ocorrido “*cessão da locação*”:

“‘*Cessão*’ importa afastamento do primitivo locatário em relação ao vínculo obrigacional, fazendo com que terceira pessoa,

'cessionário', assuma seu posicionamento no contrato. No caso focalizado, importa desde logo verificar que *locatária continua sendo, também, a embargada, a qual apenas não mais reside no imóvel*, de vez que, casando-se, montou morada autônoma nas proximidades. Não se pode pretender, assim, impingir ao locador a conjuntura de 'cedido' involuntário; tão somente como parte originária da obrigação assumida, verifica-se que mantém contrato firmado com sua imutada convenente, esta explicitamente, por si ao menos, e, *implícita e compreensivamente, por seus familiares*" (RT, 568:117, cit., grifos não originais).

Essa *inclusão da família da locatária original* no vínculo *ex locato*, sem que houvesse solução de continuidade, apesar de *mudança residencial objetivamente constatada*, no concernente àquela primitiva e única figurante na parte locatária, justificou-a o Tribunal na medida em que entendeu *haver permanecido a relação de dependência econômica da família para com a mesma locatária*, a qual, depois de se haver casado, transferira a própria residência, do imóvel urbano alugado por ela, para um outro imóvel, situado nas vizinhanças.

Tal dependência econômica caracterizaria a locação, desde o início, como *intuitu familiae*, isto é, como contrato concluído em função não apenas da locatária individualmente considerada (locação *intuitu personae*), mas em função da locatária e de sua família, *circunstância aliás da qual teriam tido notícia* não apenas o locador como também a sociedade imobiliária que passou, num momento subsequente, a administrar a locação.

No aresto, enfim, arremata-se a tese vencedora, com a seguinte fundamentação, que, segundo parece, por estar dotada de suficiente substância, pode muito bem alicerçar uma corrente jurisprudencial respeitável:

"... com todo acatamento, o *conceito de dependência*, em nossos dias, há de ser entendido em consonância com a realidade econômica da sociedade contemporânea, eminentemente dinâmica e inovada, *quando os núcleos familiares geram bens em termos de verdadeira interdependência, numa correlação contributiva em que a participação coletiva traz o denominador comum da colaboração plural*, não da dependência pecuniária puramente subordinada, passiva, estagnada e improdutiva: há simbiose energética, não simples enxerto parasitário. A assim não ver-se, corre-se risco de distorcer, com ótica condicionada por um paternalismo estertorante, o *elevado coeficiente de direção familiar assumido por mulheres*, muitas vezes moças recém-despedidas da adolescência, como é o caso da embargada" (RT, 568:117, cit., grifos não originais).

Em que pese uma certa declamação altissonante, é este um *insight* inovador e elogiável, que faz por merecer uma ponderação cuidadosa, e se inscreve na linha progressista já assinalada nos comentários ao art. 10, § 2, bem como no § 5 das noções introdutórias arranjadas sob o art. 1.º.

### § 3. MANIFESTAÇÃO FORMAL DO LOCADOR CONTRA A CESSÃO DA LOCAÇÃO, A SUBLOCAÇÃO, OU O EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL

1. A omissão do locatário quanto a obter, previamente e por escrito, o assentimento ou o consentimento do locador, respectivamente, à locação e ao empréstimo do prédio, bem assim à cessão da locação, engendra infração à lei e, normalmente, o inadimplemento de cláusula contratual proibitiva, passíveis de dar suporte à resilição do vínculo locatício (art. 9.º, *caput*, e inc. II).

2. Regularmente *notificado* pelo locatário de que houve ou vai haver sublocação ou comodato do imóvel urbano, serão tais contratos *ineficazes* perante o locador, que a eles não assentir, pelo intermédio de recusa formalizada. Notificado, outrossim, de que ocorreu, ou vai ocorrer, cessão da locação — negócio jurídico trilateral por formação, no qual o *défice*, quanto ao consentimento do locador, impede a declaração bilateral *insuficiente* de ingressar no plano da existência jurídica como contrato —, o mesmo locador, em tese, tanto nos dois primeiros quanto no terceiro caso, tem trinta dias de prazo para documentadamente exteriorizar a própria recusa e providenciar o recebimento, pelo locatário, da manifestação com tal conteúdo.

3. O prazo de trinta dias, delimitado ao locador pelo parágrafo único do art. 13, é *decadencial*, no que respeita à possibilidade de eficacização ulterior do contrato de sublocação ou de empréstimo do imóvel, uma vez não declarada a recusa, respectivamente.

4. A declaração do *consentimento* do locador, porém, é indispensável à *completação do núcleo do suporte fático* próprio ao contrato de cessão da posição contratual de locatário, e não pode ser “suprida” por uma pretensa “presunção de consentimento”, ou pela ilação de “consentimento tácito”, uma vez decorridos *in albis* aqueles trinta dias, exatamente porque já não se trataria da admissão de “consentimento presuntivo”, ou de “consentimento tácito”, operantes no *plano da eficácia*, e sim de um *consentimento ficto*, intrometido no *plano da existência*, o que repugna à teoria e à ideologia da categoria contratual, e não está na regra da lei.