

OBRAS DO AUTOR

- *As ações de imissão na posse, cominatória e de despejo*. 2. ed. São Paulo : Bushatsky, 1974.
- *A prova no processo civil*. 2. ed. São Paulo : Saraiva, 1979.
- *Enciclopédia Saraiva de Direito*. Verbetes: Hierarquia judicial (v. 41), Hierarquia jurisdicional (v. 41), Imissão na posse (v. 42), Incapacidade (v. 43), Indivisibilidade da prova (v. 43), Inicial – petição (v. 44), Irrecorribilidade (v. 46), Justificação (v. 47).
- *Imissão na posse : aspectos processuais*. Estudo publicado no livro *Posse e propriedade*. Coordenação do Des. Yussef Said Cahali. São Paulo : Saraiva, 1987.

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

Santos. Gildo dos,
Locação e despejo : comentários à Lei 8.245/91 / Gildo dos Santos. 4. ed. rev.,
atual. e ampl. – São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2001.

Bibliografia.
ISBN 85-203-1993-9

1. Despejo – Leis e legislação – Brasil 2. Inquilinato – Leis e legislação –
Brasil 3. Locação e legislação – Brasil I. Título.

01-0470

CDU-347.453.3(81) (094.56)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Leis comentadas : Inquilinato : Direito civil 347.453.3(81) (094.56) 2. Leis do Inquilinato : Comentários : Brasil : Direito civil 347.453.3(81) (094.56) 3. Leis : Inquilinato : Comentários : Brasil : Direito civil 347.453.3(81) (094.56)

GILDO DOS SANTOS

LOCAÇÃO e DESPEJO

Comentários à Lei 8.245/91

- Jurisprudência do STJ e de Tribunais Estaduais
- Súmulas do STF
- Súmula do STJ
- Súmulas e Enunciados do 2.º TACivSP
- Súmula do TJSC
- Súmulas do TACivRJ
- Súmula do TARGS
- Enunciados da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, referentes à locação e às ações locativas.
- Legislação (Leis 8.245/91, 8.494/92, 8.880/94, 9.256/96 e 9.267/96; Lei 10.192/2001 e Circular SUSEP 1/92).

4.^a EDIÇÃO

REVISTA, ATUALIZADA
E AMPLIADA

EDITORA 
REVISTA DOS TRIBUNAIS

E outra curiosa e também injusta situação é a de o sublocatário manter-se quite com suas obrigações frente ao sublocador, mas, uma vez resolvida a locação por inadimplência do locatário, ver por igual finda a sublocação, por sinal nos termos da lei.

O novo dispositivo permite, mantendo-se a orientação legal anterior, que, por essa responsabilidade subsidiária, não pagando o locatário o que deve ao locador, o sublocatário responda perante o senhorio até o limite do que deve ao sublocador. Aluguéis e encargos que se forem vencendo durante o processo judicial contra o inquilino também devem ser atendidos pelo sublocatário por essa responsabilidade que a lei lhe impõe, e os pagamentos que assim fizer podem ser opostos ao seu sublocador como verdadeira quitação do crédito deste.

Trata-se, de certo modo, de uma modalidade de solidariedade obrigacional, que se estabelece através de responsabilidade subsidiária. Desse modo, teria que constar de lei ou de contrato (CC, art. 896). A lei, pela norma agora examinada, considera essas obrigações como subsidiárias, no que andou certo o legislador. É o que acontece com os sócios diante das dívidas da sociedade. Têm eles responsabilidade subsidiária, de modo que, quando a sociedade não tem como cumprir as suas obrigações, os seus sócios subsidiariamente, em princípio, respondem pelas dívidas com seus bens particulares, nos termos da legislação.

Seção III Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

38. Aluguel – liberdade na sua fixação

A fixação do aluguel, no momento de contratar a locação, baseia-se no princípio da autonomia da vontade, somente limitado pela reconhecida supremacia da ordem pública.

Exatamente por isso é que, embora locador e locatário estabeleçam livremente o valor do locativo, apenas podem estipulá-lo em moeda legal nacional (hoje real), e não em moeda estrangeira.

É certo, como salienta o jurista José Guy de Carvalho Pinto, numa das mais completas obras sobre inquilinato (*Locação & ações locativas*. Saraiva, 1997. p. 231), que o aluguel “nem sempre é estipulado em moeda corrente, embora o mais comum é que o seja. Pode ser previsto numa prestação de utilidade ou serviço, ou, ainda, numa prestação mista. Parte na participação em vendas ou lucros de bilheteria, parte em dinheiro”, reportando-se, no particular, a Clóvis Beviláqua, Agostinho Alvim e Cunha Gonçalves.

Lembra, a propósito, da locação relativa a lojas em *shopping center*, em que é comum o aluguel ser constituído de uma parte fixa e outra variável, esta sobre o movimento (bruto ou líquido) ou sobre os lucros do locatário no local.

De outro lado, o locativo não pode ficar atrelado à variação cambial, nem mesmo ao salário mínimo, anotando-se que a desvinculação deste, dos negócios em geral, de há muito estava prevista (Lei 6.205/75), enquanto a estipulação de pagamento em moeda estrangeira já era considerada nula pelo Dec.-lei 857, de 11.09.1969 (art. 1.º), valendo lembrar que, pelo seu art. 4.º, manteve a suspensão do § 1.º do art. 947 do CC, que permitia às partes estabelecerem pagamento em moeda nacional ou estrangeira. Depois, medidas provisórias trataram de revogar esse parágrafo, a última das quais a MP 2.074-72/2000.

39. Aluguel – locação residencial

Se nas demais locações, observado o quanto ficou escrito, é livre a contratação de índices de reajuste, bem como a sua periodicidade, já nas locações residenciais, embora também livre a estipulação do aluguel, agora este somente pode ser majorado pelos índices previstos na legislação específica.

O reajuste estava limitado à variação do Índice de Salários Nominais Médios do período a que se refere a atualização do locativo, nos termos da Lei 8.178, de 01.03.1991 (art. 16).

Podiam, todavia, ser utilizados outros índices, como o IGP (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas), o INPC (Índice

Nacional de Preços ao Consumidor) e o IPC (Índice de Preços ao Consumidor), da FIPE, mas desde que não ultrapassassem o Índice de Salários Nominais Médios (ISNM), consoante aquele mesmo dispositivo legal, anotando-se que esse mencionado indicador de salários nominais era "calculado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, com metodologia amplamente divulgada" (art. 18 da referida lei).

Ocorre que a Medida Provisória 304, de 28.08.1992, deu origem à Lei 8.494, de 23.11.1992, cujo art. 1.º extinguiu, a partir de 01.08.1992, o Índice Nacional de Salários Nominais Médios-*ISN*, de que tratava a Lei 8.178/91 (art. 18).

Assim, e por força da Lei 8.494/92, nos contratos de locação residencial vinculados ao *ISN*, vigentes na data da publicação daquela medida provisória, o primeiro reajuste do aluguel devia ser calculado por um índice composto pelas variações acumuladas, nos termos dos incs. I e II do art. 2.º dessa lei. Esse indicador composto substituiu o *ISN*.

A partir desse referido primeiro reajuste, locador e locatário deviam estabelecer um novo índice para os futuros reajustamentos do locativo, ficando, todavia, vedada a vinculação ao salário mínimo, à taxa de câmbio, à taxa referencial de juros (TR) e à unidade fiscal de referência (UFIR).

Ficara mantida, no entanto, a proibição de reajuste com periodicidade inferior à semestral (art. 5.º, par. ún.), mas, se os contratantes não chegassem a um acordo, poderiam submeter-se a juízo arbitral, por eles eleito, "a quem incumbirá decidir sobre o índice que regerá o reajuste" (art. 4.º).

A Lei 8.494/92 está transcrita ao final desta obra.

Depois, inicialmente a Medida Provisória 542, de 30.06.1994, seguida de várias outras medidas provisórias, cujas disposições iam sendo convalidadas, dispôs sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelecendo as regras e condições para emissão do *real*, e os critérios para conversão das obrigações para o *real*, além de outras providências.

Na matéria, a última dessas medidas acabou convertida na Lei 9.069, de 29.06.1995, conhecida como Plano Real, pela qual são nulas, de pleno direito, as cláusulas de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano (art. 28, § 1.º).

Assim, o aluguel não pode ser reajustado com menos de um ano do início de sua vigência, seja em caso de locação residencial ou não residencial (comercial, industrial etc.).

De fato, em recente julgado, o Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul assentou que "o reajuste do valor da locação, na vigência do Plano Real, só pode ser anual, não tendo eficácia a cláusula que o estabelece com periodicidade inferior, conforme consolidado no art. 28, § 1.º, da Lei 9.069/95 (RT 745/388, Rel. Roberto Laux).

Essa lei reedita a interferência do Governo em contratos de locação, como já acontecera com outros Planos de Estabilização Econômica, intervenção governamental essa que consideramos legítima nos contratos verbais e naqueles que estivessem prorrogados por tempo indeterminado, ou, ainda naqueles que vierem a ser firmados a partir da vigência dessa lei.

Por isso, já se decidiu, recentemente: "contrato celebrado antes da Lei 9.069/95, mas com vigência por prazo indeterminado - Aplicação da vedação aos reajustes em período inferior a um ano - Admissibilidade" (RT 750/307, Rel. Vieira de Moraes, 2.º TACivSP).

Diverso, porém, é o nosso entendimento em se tratando de contratos escritos em curso, isto é, que estivessem em vigor quanto ao seu prazo de duração, por ocasião da edição daquela primeira Medida Provisória 542/94.

Como a Constituição Federal assegura o respeito da lei nova ao ato jurídico perfeito, além do direito adquirido e da coisa julgada (art. 5.º, inc. XXXVI), a referida medida provisória foi inconstitucional nesse particular, assim como inconstitucional a lei em que ela se transformou.

Pouco importa que se diga, como é costume em casos tais, que a nova legislação é de ordem pública.

É que a Constituição Federal não distingue, no inc. XXXVI do art. 5.º, entre lei de ordem pública e lei que não tenha essa natureza, devendo, portanto, uma e outra respeitar o ato jurídico perfeito.

A propósito, foi exatamente isso que o Min. Moreira Alves acentuou em voto que consta da RTJ 104/1.142, referindo-se ao art. 153, § 3.º, da Constituição Federal anterior, que, no particular, é igual ao inc. XXXVI do art. 5.º da Carta atual.

Nessa linha, já se decidiu que as normas limitativas de reajustamento de aluguéis, editadas na vigência de contrato escrito, a este não se aplicam (*Boletim da Associação dos Advogados de São Paulo* 1.362/19).

Em recente julgamento, o Superior Tribunal de Justiça decidiu, no REsp. 94.853-SP, que “os contratos de locação comercial por prazo determinado em vigor não são alcançados pelo reajuste na forma do art. 21 da MP 542/94” (Rel. Min. José Dantas, *RSTJ* 103/361).

E, no 2.º TACivSP, na Ap. 535.480-0/3, sendo Relator João Carlos Saletti, restou assentado, consoante se vê da respectiva ementa, que “a regra do art. 28, § 7.º, da Lei 9.069/95 aplica-se aos contratos de locação não residencial com prazo em curso no momento de sua edição, autorizando o locador à cobrança das diferenças dos reajustes não operados no primeiro ano de vigência do Plano Real, ressalvadas nos recibos dados no período – Recurso provido”.

De qualquer modo, nos termos daquela MP, os aluguéis deviam ser convertidos para a nova moeda, tomando-se por base os valores pagos de junho de 1994 para trás. Se o aluguel fosse reajustado semestralmente, a média havia de ser feita considerando-se os pagamentos realizados em junho, maio, abril, março, fevereiro e janeiro de 1994. Se fosse trimestral o reajuste, tomar-se-iam os aluguéis efetivamente quitados em junho, maio e abril de 1994.

Entendemos que se devesse considerar o dia do vencimento, como o de pagamento para esse cálculo. Por vezes, o locativo vence no dia 30, embora o inquilino tenha até o dia 5 do mês seguinte para pagá-lo. Nesse caso, havia de se admitir, para o cálculo, o dia 30.

O pagamento devia ser transformado em URV para obtenção da média.

Os grandes jornais divulgaram, à época, tabelas práticas para simplificar esse cálculo, as quais podiam ser seguidas pelos locadores e locatários, porque era bastantes práticas, como, por exemplo, as publicadas na “Cartilha do Aluguel”, pelo *Jornal da Tarde*, em 01.08.1994.

Já os contratos de locação ajustados após 1.º de julho de 1994 deviam ter a renda fixada em *reais*, tendo como índice de reajuste o IPC-r (art. 27), mas o reajuste somente poderia ser feito depois de 12 meses do início do contrato e, depois, sempre de 12 em 12 meses, sendo nula de pleno direito a cláusula que estipule periodicidade de reajuste inferior a um ano (§ 1.º, art. 28), como já referido.

Para contratos anteriores a 1.º de julho de 1995, o prazo de um ano para reajuste do locativo conta-se: a) da conversão em real, no caso do locativo expresso em cruzeiro real; b) da conversão ou contratação em URV ajustada até 27 de maio de 1994; c) do último reajuste no caso de locação residencial (§ 3.º, art. 28).

Por fim, a livre contratação do aluguel deve ser entendida com relação àquele inicialmente fixado no contrato de locação. Já no regime da Lei 6.649/79, a livre convenção do locativo dizia respeito ao aluguel inicial do contrato, e não àquele a ser pago durante sua vigência e em datas posteriores, “quando haja lei impondo limitações por motivos de ordem pública, a menos que haja acordo entre as partes” (*RT* 627/160, Rel. Guerrieri Rezende, 2.º TACivSP).

O renomado José Guy de Carvalho Pinto ensina que “a orientação, quanto ao locativo inaugural, parece não se ter alterado. Os reajustes periódicos é que não mais podem ladear índices ainda vigorantes, antes que decorrido o interregno anual desde a última correção. De ano em ano serão adaptados a um padrão monetário fixo (uma determinada quantidade de reais), de conformidade com índices de preços gerais, setoriais, ou que reflitam variação dos custos de produção e insumos”, e, depois, em nota de rodapé, se reporta à Medida Provisória 1.540-23, em sua publicação de 11.04.1997, anotando que “foram niveladas, para efeitos de atualização, todas as locações, desde as residenciais até as comerciais e industriais (índices de livre escolha e interregno anual). Perdem significado as diferenciações anteriores” (*op.cit.*, p. 235).

A referida Medida Provisória 1.540 continuou a ser reeditada mensalmente, a última vez no *DOU* de 26.01.2001, com o número 2.074-73, e, quando este livro já estava no prelo, acabou por ser transformada na Lei 10.192, de 14.02.2001, que, dispondo sobre medidas complementares ao Plano Real, de fato, proíbe reajustes em períodos inferiores a um ano, atingindo todos os contratos, inclusive os de locação.

Após esse prazo de um ano, “é admitida estipulação de correção monetária ou de reajustes por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano” (art. 2.º).

40. Aluguel – Desconto ou prêmio por pontualidade

Outro ponto relacionado à livre contratação do aluguel, refere-se ao chamado desconto ou prêmio por pontualidade.

Embora a jurisprudência ainda não se tenha pacificado a respeito desse tema, e em que pese a existência de inegável tendência de considerar que tal abatimento corresponde a uma disfarçada multa ou cláusula penal, preciso é considerar, porém, que é legítimo estabelecer desconto para o pontual pagamento do locativo, pois no âmbito de disponibilidade dos contratantes.

Já se decidiu que “é válida a cláusula contratual que prevê desconto para o aluguel pago até o respectivo vencimento, tratando-se de estímulo à pontualidade. As cláusulas contratuais representam a vontade comum das partes no ato de contratar. Assim, somente podem ser desconsideradas tais disposições se atentarem contra a lei, a ordem pública, os bons costumes ou, ainda, quando a lei expressamente as declarar nulas ou ineficazes” (RT 649/133, Rel. Gildo dos Santos).

Deve-se, todavia, afastar disposição contratual que, a esse pretexto, concede, por exemplo, 70% de redução, para vigorar apenas no primeiro ano do ajuste, encobrando, assim, o real locativo à época da contratação, pois, querendo o locatário permanecer no prédio após os doze meses iniciais, teria que pagar valor excessivo, a ponto de, talvez, provocar a sua mudança (RT 662/133, Rel. Gildo dos Santos), exatamente porque atentatória à lei que prorrogava o liame locatício residencial, ao término do ajuste pela só permanência do inquilino (Lei 6.649/79, art. 48), ou, segundo a nova lei, quando, findo o contrato de locação residencial, verbal ou por prazo inferior a trinta meses, é automaticamente prorrogado por tempo indeterminado (art. 47).

Nesse julgado restou afirmado que “o desconto concedido, as mais das vezes, tem sido menor do que a multa que se impõe por atraso no pagamento do aluguel, ou a equivalente a essa penalidade. Se, com relação a esta, ninguém aceitaria, em sã consciência, sanção igual a 70%, posto que configuraria, no mínimo, cláusula leonina, assim também não se pode aceitar um desconto tão expressivo, salvo se encobrir, como acontece na espécie, o real locativo à época da contratação”.

Salientamos que “bonificação escrita ou verbal, concedida a locatário para efeito de incentivá-lo a resgatar aluguel no vencimento, constitui garantia contratual não passível de retratação unilateral *a posteriori*, como se fora liberalidade temporária” (RT 721/188, Rel. Demóstenes Braga).

De qualquer modo, havendo atraso no pagamento do aluguel, a bonificação por pontualidade afasta a cumulação da multa moratória de 10%, sob pena de caracterizar-se dupla penalidade para o mesmo fato.

41. Aluguel – reajuste havendo desconto por pontualidade

Por outro lado, havendo reajuste legal, o seu percentual deve incidir sobre o locativo estabelecido, e não sobre o valor resultante da dedução do prêmio de pontualidade, porque este não é multa moratória, só incidindo quando o aluguel é pago a tempo e hora (RT 643/156, Rel. Quaglia Barbosa, 2.º TACivSP).

Na verdade, o reajustamento é sobre o aluguel. De toda forma, prorrogadas as cláusulas contratuais nas locações residenciais, havendo percentual de desconto, este incidirá sobre o locativo atualizado, salvo alguma estipulação em contrário.

Casuística

2.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

- “*Locação – Multa contratual – Cumulação de moratória e prêmio de pontualidade – Inadmissibilidade.*”

A bonificação por pontualidade no pagamento do aluguel de 20% afasta a cumulação da multa moratória de 10%, no caso de atraso no pagamento, sob pena de caracterizar dupla penalidade para um mesmo atraso” (Ap. 580.520-00/6, Rel. Emmanoel França – j. em 04.07.2000, *Ementário* 16/2000, DOE-Poder Judiciário, edição de 29.09.2000, p. 142).

- “*Locação – Bonificação por pontualidade no pagamento de aluguel – Evidente caracterização de multa moratória.*”

A bonificação por pontualidade no pagamento de alugueres constitui simples modo de travestir a multa moratória, daí porque não se admite a cumulação do cancelamento da bonificação por pontualidade com multa contratual, pena de se inflingir dupla penalidade moratória para um mesmo atraso” (Ap. 496.180 – 4.ª Câmara – Rel. Amaral Vieira – j. em 20.11.1997 – conforme *Ementário* 9/98, publicado no DOE-Poder Judiciário, edição de 29.05.1998, p. 22). O respectivo acórdão está publicado em inteiro teor na RT 751/300.

- “*Aluguel provisório – Fixação – Abono de pontualidade.*”

O abono de pontualidade previsto em cláusula contratual para pagamento do aluguel até determinada data não passa de multa moratória disfarçada, pelo que não incide no aluguel provisório fixado em renovatória” (AgI 502.990 – 4.ª Câmara – Rel. Celso Pimentel – j. em 30.09.1997 – conforme *Ementário* 4/98, publicado no DOE-Poder Judiciário, edição de 20.03.1998, p. 16).

Como anota o renomado José da Silva Pacheco, na Lei 6.649/79, foi o veto presidencial que impediu houvesse esse limite, salientando que as razões desse veto foram: “a) o tabelamento das sublocações é forma obsoleta; b) a experiência demonstrou a não factibilidade do controle do aluguel das sublocações; c) não se deve dificultar a sublocação” (*Tratado das ações de despejo*, 6. ed. São Paulo : RT, 1985, p. 158).

Desses motivos, parece-nos que a dificuldade de controle do locativo das sublocações é que, na prática, vai tornar de pouca aplicação os dispositivos legais ora estudados, principalmente nas habitações coletivas multifamiliares, onde as sublocações são a regra e nas quais, segundo o texto legal, o valor de todos os aluguéis não pode ser o dobro daquele fixado para a locação.

O futuro, porém, melhor dirá do acerto, ou não, da nossa observação quanto às dificuldades de se controlar o locativo das sublocações em geral, e, em particular, dos chamados cortiços.

Seção IV

Dos devedores do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX – exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X – pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
g) constituição de fundo de reserva.

47. Locador – obrigação na entrega do imóvel

De início, convém dizer que a obrigação de o locador entregar o imóvel locado, de modo que possa servir ao locatário, na prática oferece dois aspectos à análise.

Um decorre da observação do que acontece no cotidiano. O locatário examina o prédio que pretende alugar, mas o locador diz ao futuro inquilino que fará a locação entregando o bem no estado em que se encontra.

Outro diz respeito ao término do contrato ou da locação, na oportunidade da devolução das chaves, quando o locador exige que o locatário lhe entregue o imóvel em bom estado, com pintura nova e tudo em perfeita ordem, mas é certo que, às vezes, não recebeu assim a coisa locada como o senhorio a quer ao final do ajuste.

Impõem-se algumas considerações.

Ou o locatário se sujeita, no início do pacto, a receber o prédio como está, e, comprometendo-se a devolvê-lo em perfeito estado de conservação, com tudo funcionando e pintado, deve cumprir o ajustado, ou, então, exige por ocasião do início da locação relação do estado em que está recebendo a coisa.

Essas duas condutas terão conseqüências no momento em que, finda a locação, o inquilino devolve o bem locado, o que é caracterizado ou simbolizado pela entrega das chaves ao locador.

Veja-se que a Lei 6.649/79 dispunha que “o locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entregar o prédio, relação escrita do seu estado” (art. 23), o que já constava, com duas pequenas diferenças de redação, do próprio Código Civil (art. 1.207), e que a nova lei repete.

A respeito, já se decidiu que, “se o locatário não exige do senhorio, quando este lhe entrega o prédio, relação escrita e pormenorizada do seu estado – subscrevendo, antes, que o recebera em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza –, presume-se, posto que de modo relativo, o tenha recebido nestas condições, respondendo pelos danos encontrados” (*JTACivSP-RT 106/343*, Rel. Debatin Cardoso, 2.º TACivSP).

Quem pretende tornar-se locatário de um determinado prédio deve examiná-lo e verificar se se encontra em condições de ser usado seja para residência, seja para comércio ou para qualquer outro fim.

É possível que, nesse exame, o interessado não perceba defeito oculto que, somente com a utilização do imóvel, vai impossibilitar o seu pleno desfrute.

Caberá, nesse caso, a rescisão do contrato porque o locador não cumpriu dever elementar de entregar o bem de modo a que servisse ao uso a que se destina. Trata-se de rescisão por infração a dever legal e contratual, se no instrumento locatício constar que o imóvel está em perfeita ordem.

Por isso já se decidiu, com relação a imóvel não residencial, que, por irregularidades na construção do prédio, que não se presta à finalidade objetivada pela locação, esta não se apresenta válida, sendo desnecessária notificação prévia para que o locador seja constituído em mora, a fim de o locatário deduzir pretensão à rescisão (*RT 662/125*, Rel. Adail Moreira, 2.º TACivSP).

Examinamos caso concreto em que, numa locação comercial, o armazém alugado não tinha sequer carta de habitação, por irregularidade durante a sua construção, e, pois, o inquilino-comerciante se viu obrigado, por ato da Municipalidade, a encerrar as suas atividades depois de dois meses de iniciadas no local. Fácil é concluir que o locador cometeu infração legal e, na espécie, também contratual, ao afirmar que o armazém estava em perfeita ordem.

48. Locador – obrigação de assegurar o uso da coisa locada

Não basta, porém, que o locador entregue o prédio em condições de servir ao locatário, mas é de rigor que assegure a este, durante todo o tempo da locação, o uso da coisa locada. Se o senhorio desatende a essa obrigação, e passa, digamos, a turbar a posse do inquilino, sujeita-se a uma ação possessória, pois lhe incumbe garantir e respeitar a posse direta, contratual, de quem ocupa o bem.

De fato, é “cabível ação possessória a fim de manter-se o locatário na posse de bens constantes do contrato como partes integrantes da locação se turbada pelos arrendantes”, demanda em que réus foram os locadores (*RT 632/170*, Rel. Alfredo Migliore, 2.º TACivSP).

Por isso mesmo, o locatário, que tiver violado, por ato do locador, seu direito de livre acesso ao bem locado, deve se valer das ações possessórias adequadas caso ocorra turbacão ou esbulho, como ainda recentemente ficou assentado na Ap. 473.532, julgada em 05.02.1997, sendo relator o Juiz Laerte Sampaio, 2.º TACivSP (*DOE da Justiça*, de 01.08.1997, p. 29).

Noutro caso concreto, terminado o prazo da locação, prorrogada esta por tempo indeterminado, o senhorio, mediante simples aviso, efetuou o desligamento da linha telefônica que integrava o contrato de locação. Decidiu-se, a propósito, que não era lícita essa atitude porque, enquanto não ocorresse a devolução das chaves, espontaneamente ou em razão de despejo, “o ato de retirar o aparelho telefônico se apresenta como providência de força, que o Direito – conquista humana para solução civilizada dos conflitos – repele e pune” (trecho do acórdão, *RT 621/169*, Rel. Gildo dos Santos). Ora, esse caso bem denota violação à obrigação de assegurar e respeitar a utilização da coisa locada e seus acessórios.

Se há, digamos, demanda reivindicatória ou possessória que, no curso do ajuste locatício, tem, como conseqüência, o embaraço no uso

da coisa ou até o desalojamento do inquilino do local, é compreensível que o locador seja responsabilizado na forma da lei.

49. Locador - obrigação de manter a forma e a destinação do bem

Não pode o locador, ainda, alterar a forma e a destinação do imóvel durante a locação. De tal modo, não pode dividi-lo, ainda que seja divisível, salvo se a divisão não prejudicar o inquilino, nem pode mudar o destino de residencial, digamos, para comercial.

Como já dissemos, a Lei 6.649/79 dispunha que "o locatário tem direito de exigir do locador, quando este lhe entrega o prédio, relação escrita do seu estado" (art. 23), o que o Código Civil já estabelecia com duas pequenas diferenças de redação (art. 1.207), e que agora a nova lei repete, acrescentando que, da descrição de como está o prédio, constarão os eventuais defeitos. Ainda que nessa relação se omitam vícios e defeitos, desde que estes sejam ocultos, não há como prevalecer essa descrição, até porque, na matéria, há expressa disposição de que pelos defeitos anteriores à locação responde apenas o locador.

50. Locador - obrigação de dar recibo

É obrigação do senhorio dar recibo circunstanciado do que lhe for pago pelo inquilino, sendo proibido fazê-lo de modo genérico. Assim, se o pagamento se refere, por exemplo, a R\$200,00 de aluguel, R\$22,00 de despesas condominiais ordinárias e R\$10,00 de imposto predial, tais parcelas deverão ser discriminadas, bem como a que se referem.

Se o pagamento do aluguel e encargos é feito em estabelecimento bancário, ainda assim é necessária essa discriminação, valendo o recibo ou a autenticação mecânica do caixa como quitação, uma vez que o locador incumbiu o Banco desse recebimento.

51. Locador - obrigação de pagar a chamada taxa de contrato

Apesar de a Lei 6.649/79 ser clara no sentido de que cabia ao locador suportar as despesas e taxas com intermediação e administração imobiliária (art. 18, inc. VI), cada vez mais ia sendo disseminado

o hábito de o pretendente à locação arcar com tais despesas e taxas que o locador ou a empresa administradora enfrentou para estabelecer a locação, bem assim com a comissão mensal pela administração da coisa.

Se o senhorio ou, por ele, a sua administradora tem que promover pesquisas, obter certidões em distribuidores de ações cíveis e criminais, cartórios de registro de imóveis, cartórios de protestos, tudo visando a conhecer a idoneidade moral e financeira do candidato a locatário e de seu fiador, as respectivas despesas com tais providências são exclusivamente do locador.

Não se ignora que os locadores e suas administradoras imobiliárias têm, rotineiramente, descumprido a legislação nesse ponto. A atual lei, ora comentada, dispõe a respeito no mesmo sentido da anterior, de modo mais explícito até, pois fez clara menção às despesas com a verificação da idoneidade do locatário e seu garante. Apesar disso, não temos dúvida de que a prática dessa cobrança ilegítima vai continuar. Se, todavia, os locatários tiverem que sujeitar-se a tais exigências, por necessidade de obter o imóvel em locação, desde que tenham prova desses pagamentos, podem promover a cobrança, em devolução, das respectivas quantias desembolsadas, através da ação de repetição de indébito, de rito ordinário ou sumário, este se o valor da causa não exceder a 20 (vinte) salários mínimos (CPC, art. 275, I).

52. Locador - obrigação de pagar impostos, taxas e seguro complementar

Compete, por igual, ao locador o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel locado, salvo se o contrário for previsto no contrato de locação. Vale dizer, portanto, que, silenciando o ajuste sobre a quem cabe a responsabilidade por taxas e impostos que recaem sobre o prédio, é o senhorio que deve suportá-los em razão da lei. Já no regime da Lei 6.649/79 era essa a disciplina a respeito (art. 18, inc. IV, e § 2.º).

O artigo ora examinado faz expressa alusão ao prêmio de seguro *complementar* contra fogo, cujo pagamento é de responsabilidade do locador, nada dispondo, todavia, a respeito do prêmio de seguro *principal*, porque este, certamente, em casos de condomínios em edificações ou condomínios horizontais, é obrigatório, computando-se o seu prêmio nas

despesas ordinárias condominiais por força da Lei 4.591, de 16.12.1964 (art. 13), cuja responsabilidade, como se verá, é do locatário.

Ocorre que a nova lei, ao referir-se ao prêmio de seguro *complementar* contra fogo, não o restringe aos condomínios em edifícios, de modo que bem pode ser porque, com referência a quaisquer imóveis locados, a responsabilidade pelo incêndio que neles ocorrer, segundo o Código Civil, sempre foi do inquilino, salvo se provar que o sinistro decorreu de caso fortuito ou força maior, vício de construção ou que houve propagação do fogo originado em outro imóvel (art. 1.208).

Assim, se o contrato de locação prevê seja realizado seguro contra fogo, e que o prêmio será pago pelo inquilino, este deve cumprir essa obrigação, sob pena de o senhorio poder alegar infração contratual. Se o locador, porém, deseja realizar seguro *complementar* ao contratado pelo inquilino, deverá aquele arcar com o respectivo custo.

De outro lado, silenciando o contrato a respeito, como tantas vezes acontece, o locatário que quiser se cobrir dessa responsabilidade deve, ele próprio, contratar seguro contra fogo, sob pena de se tornar auto-segurador, no sentido de que deve suportar o custo da reparação ou reedificação do prédio sinistrado.

Além disso, ocorrendo incêndio no prédio locado, é irrelevante a alegação de que, antes, houve a desocupação do imóvel, se o locatário não devolveu o prédio ao senhorio. Por outro lado, não é o incêndio, por si mesmo, um fato fortuito, cabendo ao inquilino, como devedor, fazer prova de sua inocência para exoneração da responsabilidade (RT 623/128, Rel. Gildo dos Santos).

Afinal, “tratando-se de incêndio ocasionado por explosão, onde a culpa do locatário está caracterizada, afasta-se a liberação calcada em caso fortuito, respondendo aquele pela reparação do imóvel incendiado” (JTACivSP-RT 106/446, Rel. Demóstenes Braga).

53. Locador – obrigação de exhibir comprovantes de despesas, se exigíveis do inquilino

Por vezes, há despesas que são exigíveis do inquilino, seja por força do contrato de locação (impostos e taxas), seja em decorrência da lei (despesas ordinárias de condomínio). Nesse caso, o devedor (locatário) pode exigir que o credor (senhorio) exhiba os comprovantes relacionados a tais parcelas, o que se mostra razoável, evitando-se que,

como tem acontecido, sejam incluídas as extraordinárias entre as despesas condominiais ordinárias, o que tem gerado muitas demandas.

A propósito, essas despesas extraordinárias cabem apenas ao locador, anotando-se que não se referem à manutenção normal do edifício. A Lei 6.649/79 dispunha que são extraordinárias as despesas condominiais com obras que interessem à estrutura integral ou à aparência interna ou externa do prédio, bem assim os gastos necessários à reposição das condições de habitabilidade (art. 18, § 1.º) e os que não se incluírem nos custos previstos no art. 19, § 1.º, também daquela lei.

Já o atual diploma legal tratou de relacionar e explicitar quais são as despesas extraordinárias. São aquelas efetuadas, de um modo geral, em obras e instalações, e com a constituição de fundos de reserva, tendo por finalidade afastar a depreciação do imóvel, valorizando-o, por isso que responsável por elas é o senhorio, beneficiário direto da sua realização.

A respeito dessas verbas destinadas a melhoramentos e benfeitorias no prédio em que situado o imóvel locado, se o locatário as quita, “... deve ser reembolsado, com incidência de correção monetária a partir do efetivo desembolso, por se tratar de dívida de valor, evitando-se, assim, que em seu detrimento se locuplete indevidamente o locador” (RT 663/140, Rel. Luiz Henrique, 2.º TACivSP).

As obras são de reformas relacionadas à própria estrutura do prédio, de ampliação, de embelezamento, de reposição das condições de habitabilidade, de pinturas das fachadas, paredes laterais (empenas) e esquadrias exteriores, e dos poços de ventilação e iluminação.

Despesas como as relativas à impermeabilização de corredores de prédios de apartamentos, de reformas de pisos de garagem, ainda que necessárias as obras, são encargos do locador, a quem incumbe, de um lado, manter o imóvel em condições de habitabilidade para assegurar o uso normal da coisa locada, e, de outro lado, porque constituem despesas extraordinárias (JTACivSP-RT 114/204, Rel. Demóstenes Braga).

Assim, também, “os encargos condominiais relativos à pintura de parede externa de edifício caracterizam-se como despesa extraordinária, uma vez que dizem respeito à manutenção do prédio no estado de servir ao uso a que se destina, por eles devendo responder o locador, nos termos do § 1.º do art. 18 da Lei 6.649/79” (RT 666/128, Rel. Quaglia Barbosa).

As instalações são de todo e qualquer equipamento de segurança, como escadas, mangueiras e extintores de incêndio, bem como a renovação das respectivas cargas; equipamentos de comunicação, como telefones, interfones, fax, telex; equipamentos de esporte e lazer.

Além dos fundos de reserva, para os mais diversos fins (obras, indenizações ou quaisquer outros), são também extraordinárias as despesas com indenizações trabalhistas e previdenciárias de empregados, cuja demissão tenha acontecido antes de iniciada a locação.

Todos esses gastos, portanto, segundo a lei, são de responsabilidade do senhorio, porque extraordinários, uma vez que não se incluem na manutenção normal do imóvel.

Se, apesar das claras disposições legais, o contrato de locação contiver cláusula prevendo responsabilidade do locatário por despesas ordinárias e *também extraordinárias*, essa disposição, relativamente a estas últimas, é nula de pleno direito. Nesse sentido acórdão estampado na RT 666/128 (Rel. Quaglia Barbosa).

53a. Locador – não responsabilidade por multas impostas ao locatário, em razão da atividade comercial deste

A Lei Municipal 11.944/95, da Capital de São Paulo, dispunha sobre a co-responsabilidade dos proprietários de imóveis locados para o funcionamento de bares, restaurantes, cantinas, pizzarias, cafés, boates, casas de espetáculos, chás e estabelecimentos congêneres, pelas multas aplicadas em razão do descumprimento de outras duas leis municipais.

Essa co-responsabilidade era de 50% das multas.

O Prefeito ajuizou a Ação Direta de Inconstitucionalidade 35.627-0/2 perante o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo atacando essa Lei 11.944/95, porque feria o art. 111 da Constituição do Estado de São Paulo.

O Órgão Especial do referido Tribunal, sendo Relator o Desembargador Viseu Júnior, por votação unânime, em julgamento de que tivemos a honra de participar, julgou procedente esse pedido de inconstitucionalidade.

No que interessa aos objetivos deste livro, sem alusão aos aspectos de direito constitucional e de direito administrativo, convém salientar que o respectivo julgado bem se referiu a relevantes pontos como o de que “...não se justifica a aplicação de sanção a pessoa diversa do

infrator, o que consiste ato incompatível com o exercício do poder de polícia, contrariando, dessa forma, o interesse público. Na verdade, a lei guerreada não traz benefício à coletividade, causando prejuízo aos proprietários de imóveis locados para fins comerciais e beneficiando os reais infratores”, que são os locatários, os quais, na exploração do ramo de sua atividade comercial, violavam leis, ordens ou proibições administrativas municipais.

Pela importância e repercussão dessa lei inconstitucional, consideramos oportuno fazer essas considerações, a fim de que ela não sirva de exemplo a outros Municípios, dado que foi editada pela Câmara Municipal de São Paulo, terceira capital do mundo, em população.

Casuística

2.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

• *“Locação – Multa – Infração contratual – Impossibilidade de utilização do imóvel – Falta de habite-se da Prefeitura Municipal – Caracterização – Aplicação do art. 22, I e IV, da Lei 8.245/91.*

Caracteriza-se a infração contratual por parte do locador quando ocorrer a impossibilidade de utilização do imóvel por falta de habite-se da Prefeitura Municipal, sendo devida a multa por ser inegável a culpa” (Ap. 568.080-00/2 – Rel. Peçanha de Moraes – j. em 27.03.2000, *Ementário* 16/2000, publicado no *DOE* – Poder Judiciário, edição de 29.09.2000, p. 142).

• *“Locação – Rescisão do contrato – Negação, pelo locador, de entregar ao locatário o bem na data prevista – Circunstância em que aquele se sujeita ao pagamento da multa contratual, bem como à devolução dos aluguéis recebidos a título de garantia.*

Negando-se a entregar o bem na data prevista para o início da locação, sujeita-se o locador à rescisão do contrato, ao pagamento da multa prevista e à devolução dos aluguéis pagos a título de garantia” (RT 723/419, Rel. Celso Pimentel).

• *“Locação – Contrato – Rescisão unilateral – Desatendimento ao art. 22 da Lei 8.245/91.*

Pode o locatário rescindir o contrato se o imóvel não se apresenta em perfeitas condições de uso” (Ap. 462.602 – 11.ª Câm. – Rel. José Malerbi – j. em 14.10.1996).

• *“Locação – Dano no imóvel – Responsabilidade – Atribuição à administradora – Inexistência de vistoria periódica – Previsão contratual – Necessidade.*

• “*Locação – Telefone – Integração ao contrato – Prorrogação – Prazo indeterminado – Retirada – Inadmissibilidade.*”

Sendo o telefone considerado como parte integrante da locação, impossível sua retirada unilateral, pelo simples fato de ter escoado a vigência contratual” (Ap. 321.395 – Rel. Demóstenes Braga – j. em 07.12.1992 – publicada no *DOE-Poder Judiciário*, edição de 09.06.1993, p. 79).

• O 2.º TACivSP, através de seu Centro de Estudos e Debates, aprovou, por unanimidade, o Enunciado 4, que diz: “As despesas com elaboração de contrato de locação, conhecidas como ‘taxa de contrato’, não podem ser exigidas do locatário” (publicado no *DOE-Poder Judiciário*, edição de 07.01.1993).

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o 6.º (sexto) dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI – pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1.º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2.º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3.º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1.º deste artigo, desde que comprovadas.

54. Locatário – obrigação de pagar o aluguel e encargos

O inquilino tem, de outro lado, as suas obrigações. Delas, a mais elementar é a de pagar, em dia, o aluguel contratado, assim também os encargos locatícios.

O pagar com pontualidade significa quitar a dívida no tempo e lugar devidos. Como tempo se há de considerar, legalmente, o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, se outro não tiver sido convencionado pelas partes contratantes. Já como local, o pagamento deve ser feito no próprio imóvel locado, onde o locador, ou seu representante, deve ir receber a renda, exceto se o contrato dispuser de outro modo.

Assim, pela lei, é *quérable* a dívida de aluguéis e encargos locais, isto é, o seu pagamento deve ser feito no domicílio do devedor, em razão do que o credor deve procurar o locatário para que este cumpra a obrigação.

Podem locador e locatário, entretanto, dispor de modo diverso desde que o façam expressamente, como acontece se inserirem disposição a respeito em cláusula do contrato de locação.

Nessa matéria, a nova lei repete norma da anterior, de modo que, "inexistindo avença a respeito do local do pagamento do aluguel, essa dívida de natureza quesível somente poderá ser exigida no domicílio do devedor, na forma do art. 950 do CC. A inércia do locador provocadora da impontualidade do inquilino configura a *mora accipiendi* autorizadora da procedência da consignatória" (RT 623/132, Rel. Demóstenes Braga, 2.º TACivSP).

Ocorre que, mesmo as partes tendo pactuado que a dívida é *portable* ou portátil, isto é, o inquilino deve procurar o credor para pagar-lhe, se o senhorio tem o costume de ir até o inquilino para receber os aluguéis, "a dívida transforma-se em quesível, exigindo-se ao devedor apenas a prontidão para pagar, sem que tenha a obrigação de oferecer. Fica assim plenamente justificável a consignatória por inação do credor, o que configura a impossibilitação do pagamento" (RT 647/146, Rel. Ricardo Dip, 2.º TACivSP).

55. Locatário - obrigação de cuidar do imóvel

Outro dever que, tradicionalmente, todos reconhecem competir ao inquilino é o de usar da coisa locada como se sua fosse, com os cuidados que cada qual dedica ao que lhe pertence. Nem mesmo pode dar ao imóvel destinação diversa daquela para a qual contratou a locação. Se o ajuste locatício foi estabelecido para que, no prédio, houvesse "eventos esportivos, locação de quadras e escola de esportes, configura inquestionável desvio de uso da propriedade a realização de

festas e bailes, ou seja, atividade adicional não enquadrada dentre aquelas pactuadas" (Ap. 299.388, Rel. Magno Araújo, 2.º TACivSP, *ementário* 20/91, DOE-Poder Judiciário, de 06.12.1991, p. 78).

Ao término da locação, o locatário deve devolver o bem como o recebeu no início do ajuste, por isso é que se revela importante a exigência de relação descritiva do estado do prédio quando começa o liame locatício.

É certo que o uso normal da coisa provoca desgastes, mas estes não podem ser imputados a quem a recebeu em locação.

A utilização convencionada ou presumida do imóvel, entretanto, deve ser estritamente observada pelo inquilino, porque, dando destinação diversa ao prédio locado, que, por exemplo, de unidade residencial fica transformada em comercial, como pensão com fornecimento de refeições a estranhos, resta caracterizada falta ou infração contratual, agravada pela infringência à convenção condominial do edifício que proíbe a exploração comercial (RT 622/148, Rel. Gildo dos Santos).

56. Locatário - obrigação de devolver a coisa em bom estado

A orientação de que o imóvel, extinta a locação, deve ser restituído ao senhorio como recebido pelo inquilino, com a mencionada ressalva (*salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal*), já vinha consagrada no CC (art. 1.192, inc. IV), constando da Lei 6.649/79 (art. 19, inc. IV) e, agora, do novo texto legal, havendo de ser entendida como consequência do dever que o locatário tem de cuidar do prédio locado como se fosse sua propriedade.

A propósito, é presumida a culpa do locatário pelos danos existentes no prédio locado quando o desocupa e o entrega ao locador. Outras vezes, a prova pericial, numa ação por ressarcimento desses danos, comprova que estes são dos que se não podem atribuir ao uso regular da coisa, o que mais destaca a responsabilidade do inquilino.

É verdade que "essa presunção é *juris tantum*, mas, não tendo o locatário relação escrita do estado em que o prédio lhe foi entregue, no início da locação, entende-se que o recebeu em bom estado para servir ao uso a que se destina" (RT 595/176 e RT 602/167-168, em ambos Rel. Gildo dos Santos).

Diz Agostinho Alvim que, "com relação à entrega, a idéia central é de se achar a coisa em bom estado" (*Aspectos da locação predial*, p. 68).

Ocorre que os danos podem ser considerados como naturais quando derivados do uso normal do imóvel, às vezes por longo tempo, não se podendo falar, nesse caso, em indenização por má utilização do prédio (*JTACivSP-RT 104/337*, Rel. Demóstenes Braga), muito embora seja considerado que o uso regular do bem não acarreta mais do que deterioração decorrente da própria ação do tempo, exigindo apenas serviços de limpeza ou de pintura, no final da locação, de tal sorte que danos maiores não de representar resultado do uso irregular da coisa locada, imputados, portanto, à responsabilidade do inquilino, como por sinal já se decidiu (*JTACivSP-RT 105/269*, Rel. Debatin Cardoso).

57. Locatário – obrigação de comunicar ao locador eventuais turbações à posse

Se, no curso da locação, terceiros tentam turbar a posse do inquilino, que é posse direta, este tem o dever de, desde logo, comunicar ao locador essa ocorrência, pois este, além de possuidor indireto, é, de regra, o proprietário do bem.

A turbação da posse se caracteriza por atos que, às vezes, podem chegar à perda parcial da posse, de tal modo que deve haver pronto conhecimento do locador sobre a violação.

Mais do que isso. Se o inquilino for demandado em nome próprio, relativamente ao imóvel locado do qual tem a posse direta, deve promover a *denúnciação da lide* ao proprietário ou locador que é o possuidor indireto (CPC, art. 70, II). O Código Civil também dispõe que, quando, por força de obrigação, ou direito, em casos como, entre outros, o do locatário, se exerce temporariamente a posse direta, esta não anula a posse indireta à pessoa, de quem o inquilino houve a posse direta (art. 486), daí resultando aquela hipótese de denúnciação da lide.

58. Locatário – obrigação de avisar o locador sobre danos ou de promover o reparo dos que lhe competem

Se aparecem danos ou vícios no prédio locado cujo conserto compete ao locador, este, à evidência, deve ser cientificado a respeito, para que possa tomar as providências que são de sua responsabilidade.

Na hipótese de o locatário realizar tais reparos, sem conhecimento do senhorio, não pode depois proceder à compensação do que gastou

no momento de pagar o aluguel. É que, como já se decidiu com inequívoco acerto, “a compensação supõe dívidas líquidas e certas, como os débitos decorrentes de aluguéis, exigíveis no seu vencimento. Contudo, o mesmo não ocorre com o crédito relativo a reparos efetuados no imóvel, à revelia do locador. Assim, não pode o locatário se privar do pagamento dos locativos sob pretexto de compensá-los com o valor da indenização a que se julga com direito” (*JTACivSP-Saraiva 79/179*, Rel. Hermes Pinotti, 2.º TACivSP).

No que respeita a consertos, ao inquilino cabe reparar as danificações causadas por ele ou por qualquer pessoa que o visite, ou que habite o imóvel a que título for (familiares, dependentes, empregados etc.).

Já se assentou que, “...verificados os danos, cumpre ao locador exigir do inquilino os reparos, sob pena de, não os providenciando, arcar este com os respectivos gastos, sem prejuízo da rescisão contratual. Condição *sine qua non*, a justificar a exceção de uma ação indenizatória no curso do contrato, reside apenas na especialíssima gravidade dos danos e sua irreversibilidade” (*JTACivSP-Saraiva 81/275*, Rel. Franciulli Netto, 2.º TACivSP).

59. Locatário – obrigação de não modificar o prédio

Não pode o inquilino introduzir modificações no prédio sem antes obter expressa autorização do locador. No caso de locação comercial é comum a empresa locatária pretender erguer paredes, derrubar outras, abrir portas, mudar janelas de lugar, enfim, realizar obras que importam, às vezes, em variada alteração na coisa, tudo para melhor usá-la, adaptando-a às suas necessidades.

É interessante que, sabendo isto de antemão, tudo conste do próprio contrato de locação. Não sendo assim, essas modificações no imóvel, ocorrendo no curso do contrato, devem ser, necessariamente, precedidas de expressa concordância do senhorio, por isso que dizem respeito à propriedade imóvel.

60. Locatário – obrigação de entregar ao locador intimações e papéis referentes ao imóvel

De outro ângulo, quaisquer papéis e documentos relativos ao prédio, sejam lançamentos de tributos, autos de infração e imposição de

multa, notificações, intimações e interpelações, avisos de despesas de condomínio, ainda que endereçados ao locatário, devem ser por este entregues ao locador.

É claro que, tratando-se de tributos e despesas condominiais que caibam ao inquilino pagar diretamente, depois de quitá-los é que os entregará ao senhorio, pois não teria sentido que os encaminhasse a este e, depois, os retirasse para o pagamento.

61. Locatário – obrigação de pagar determinadas despesas

Já as despesas de telefone, quando incluído na locação, bem assim as relativas ao consumo de força e luz elétrica, de gás, de água e esgoto, devem ser atendidas pelo próprio locatário. “Estabelecida contratualmente a obrigação do locatário pagar as despesas decorrentes do consumo de água e luz, legitima-se a via executiva para se haver tais despesas, nos termos do art. 585, IV, do CPC. O título executivo será o contrato escrito, muito embora o *quantum* devido esteja representado pelo recibo não pago” (RT 621/161, Rel. Franklin Neiva, 2.º TACivSP).

62. Locatário – obrigação de permitir a vistoria do imóvel

O locador tem sempre direito a vistoriar o imóvel, seja pessoalmente ou através de seu representante legal. Apesar disso, tem havido demandas judiciais relacionadas a dificuldades criadas pelo locatário para impedir o exercício desse direito, e, de outro lado, embaraços por parte do senhorio que faz seguidas e constantes visitas ao prédio, em horários inconvenientes, exatamente para importunar o locatário que já não lhe convém. Erram ambos ao procederem assim.

A propósito, na falta de regulamentação legal desse direito de vistoriar e visitar o prédio, muitas situações surgiram revelando o conflito que a respeito se estabelecia entre senhorios e inquilinos. A visita não podia mesmo caracterizar um direito absoluto, até porque esbarra na posse direta, contratual, exercida pelo locatário que, assim, podia obstar a visitação de terceiros interessados na compra do imóvel quando, por exemplo, estivessem desacompanhados do locador, porque aí a recusa exteriorizava mero exercício da própria posse (RT 663/124, Rel. Teixeira de Andrade, 2.º TACivSP).

Ainda por ausência de disciplina legal, apesar de haver cláusula contratual permitindo a vistoria e visita quando o locador entendesse conveniente, havia, quantas vezes, desentendimentos. O locador sempre argumentando que o locatário cometia infração ao proibir tal visita. Ocorre que “vistoriar o prédio locado quando entender conveniente não pode ser erigido à categoria de direito absoluto. A conveniência do locador há de estar harmonizada com igual conveniência do locatário de manter sua privacidade. O direito daquele não pode excluir o deste, mas devem conciliar-se. Assim, o fato de o locador ser impedido, na única vez que tentou vistoriar o prédio, não caracteriza infração contratual. Quiçá naquele dia e horário, fosse impróprio o instante” (RT 647/158, Rel. Juiz Nivaldo Balzano).

Andou bem a nova lei, portanto, ao prever que essa vistoria tem que ter o seu dia e horário previamente ajustados, havendo a mesma disciplina no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de aquisição de direitos, dação em pagamento, e de permuta da coisa locada, para que interessados possam visitar o prédio a fim de examiná-lo e decidir se efetivam o negócio, ou não, o que só é possível após verem o imóvel objeto de uma dessas formas de sua alienação ou dos respectivos direitos. A respeito, embora no regime da Lei 6.649/79, em que não havia a mesma previsão legal, já se decidira que “ensejará ação de despejo por infração contratual o locatário que obstar ao direito de visita de terceiros interessados na compra do imóvel, uma vez estipulada tal convenção em contrato. São evidentes os prejuízos causados ao locador em não poder exercitar direito inerente ao da propriedade, ou seja, o de dispor da coisa” (RT 650/147, Rel. Franco de Godói, 2.º TACivSP).

63. Locatário – obrigação de pagar o seguro-fiança

É dever do locatário, ainda, pagar o prêmio do seguro de fiança, não for essa a garantia escolhida. Seguradora é a companhia autorizada a operar nesse ramo de seguro. O locador é o segurado-beneficiário, e garantido é a pessoa física ou jurídica, que, na condição de inquilino, “é a razão deste contrato” de seguro, bem como de sua execução, no dizer da própria Circular 1, de 14.01.1992, da Superintendência de Seguros Privados (DOU de 17.01.1992, p. 684).

O prêmio do seguro é o preço desse contrato, mediante o qual a seguradora se obriga a indenizar os prejuízos resultantes dos riscos futuros, previstos no contrato (CC, art. 1.432). No caso, o risco principal

é a inadimplência do contrato de locação (falta de pagamento de aluguéis e encargos), e, em caráter adicional, danos no imóvel, multas contratuais entre outras responsabilidades, como estudaremos ao tratar dessa garantia locatícia. Assim, há um prêmio principal, e, para a cobertura adicional, um prêmio adicional. Ambos são obrigações do inquilino.

64. Locatário - obrigação de cumprir convenção e regulamentos condominiais

Se o bem locado situa-se em condomínio de edifício, o cumprimento da correspondente convenção, bem assim do regulamento interno, impõe-se ao inquilino, ainda que nenhuma referência a respeito haja no contrato de locação.

É que, tratando-se de propriedade horizontal, a comunidade condominial tem as suas normas de convivência, que devem ser respeitadas por todos os que, proprietários ou não, habitem, freqüentem, visitem, trabalhem ou simplesmente ingressem no edifício.

Daí, por vezes, há casos em que há desobediência às regras condominiais por parte do locatário, acabando por gerar reação do condomínio. Nessas hipóteses, porém, cabe ao condomínio decidir, em assembléia, a extensão e a gravidade da conduta do inquilino com relação às regras condominiais, para, então, se for o caso, solicitar do senhorio-condômino as providências necessárias quanto ao despejo do locatário, cuja permanência ali perturba gravemente a vida social e familiar do edifício.

Por isso mesmo, "a infração contratual locatícia por desobediência às regras condominiais deve ser de tal maneira grave que provoque a justificada reação do condomínio quanto à presença do locatário no seio da coletividade", como já se assentou (JTACSP-Lex 145/302, Rel. Ferraz de Arruda).

65. Locatário - obrigação de pagar as despesas condominiais ordinárias

Por fim, o locatário deve arcar com as despesas ordinárias condominiais, isto é, aquelas que dizem respeito à manutenção normal do edifício, à sua administração, à rotineira prestação de serviços aos que ali vivem.

Assim, são tidas como ordinárias, por lei, as despesas com os empregados do condomínio, sejam trabalhistas, sociais ou previdenciárias; a limpeza, conservação, manutenção e pintura das dependências, áreas e equipamentos de uso comum, incluindo-se nestes os elevadores, porteiros eletrônicos, interfones, antenas coletivas, além dos destinados à recreação, esportes e lazer.

Ordinário é o gasto com a manutenção dos elevadores, mas fora de dúvida que a despesa com reforma dos elevadores escapa à sua simples conservação, sendo despesa condominial extraordinária que não deve ser suportada pelo inquilino (JTACivSP-Saraiva 71/231, Rel. Moraes Salles; RT 609/152, Rel. Alves Bevilacqua, ambos do 2.º TACivSP).

São, por igual, considerados ordinários os gastos com o consumo de água e esgoto, gás, força e luz elétrica das áreas e coisas de uso comum, assim também aqueles que se referirem a reparos em dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum. A nova lei usou a expressão *pequenos reparos*, ao imputar tais despesas ao inquilino. É possível que o emprego desse adjetivo venha a criar polêmicas na aplicação do dispositivo legal. Sabe-se que é condenável a existência de adjetivos nos textos legais, exatamente porque, sendo *pequeno* um qualificativo de significação abstrata, não se pode saber, com exatidão, o que é um reparo ou conserto pequeno.

Convém, todavia, tentar uma solução: pequenos reparos são todos aqueles que disserem respeito ao uso da coisa, incluídos, pois, no que se pode chamar de sua conservação e manutenção, e que não estejam, pois, relacionados a sua própria estrutura ou a defeitos de sua construção e instalação.

66. Locatário - obrigação de pagar saldos devedores de despesas condominiais ordinárias

Por vezes, nas contas condominiais, ficam saldos devedores ao final do mês ou do exercício anual. Tais saldos, se disserem respeito às despesas ordinárias, e apenas a estas, podem ser rateados, cabendo ao locatário atender à sua parte correspondente à coisa locada.

Outras vezes, desde que com autorização da assembléia geral do condomínio ou do síndico, conforme dispuser a convenção, é possível

lançar mão de parte ou da totalidade de fundos de reserva, para atender a despesas condominiais cuja arrecadação, para o correspondente custeio, tenha sido insuficiente.

Nessa hipótese, o locatário tem que repor a quota-parte do fundo de reserva usado, relativa ao bem que lhe está locado e na proporção do quanto foi usado somente com respeito às despesas ordinárias, exceto se de período anterior ao começo da locação.

Compreende-se que, tendo os fundos de reserva destinação específica (reformas, ampliações, indenizações), mas sendo usados para suprir gastos do condomínio, é preciso restaurá-los para que atinjam as finalidades para as quais foram instituídos.

Todas as despesas condominiais ordinárias devem, todavia, ter expressa previsão orçamentária anual, cuja comprovação, como do rateio mensal, pode ser exigida pelo inquilino de unidade condominial. A exigência, em princípio, pode ser deduzida apenas em face do respectivo senhorio, pois é com este que aquele mantém a relação jurídica de locação.

Diante da nova regra (art. 83 da presente lei) que acrescentou o § 4.º ao art. 24 da Lei 4.591 (dispositivo esse com a redação que lhe deu a Lei 9.267, de 25.03.1996), segundo o qual o locatário pode votar, na assembléia do condomínio, matéria que não envolva despesas extraordinárias, desde que à reunião não compareça o condômino-locador, se há de entender que, nessa oportunidade, o inquilino também pode exigir comprovação do rateio mensal, além de participar da elaboração da previsão orçamentária.

67. Locatário – obrigação de pagar despesas ordinárias se houver comprovação

No caso de edifício de unidades autônomas ou distintas pertencer ao mesmo titular, os seus inquilinos somente estão obrigados a pagar as despesas ordinárias se houver a respectiva comprovação. De tal modo, pode-se dizer que, assim, essa demonstração é obrigatória, enquanto, se as unidades têm donos diversos, a prova desses gastos somente se dará se o locatário o exigir. Na primeira situação, para cobrar as despesas é preciso demonstrá-las; na segunda, para pagar é que é possível buscar-se a sua comprovação.

68. Locatário – obrigações não adimplidas – consequências

Deixando o inquilino de cumprir quaisquer dessas obrigações que acabamos de examinar, no extenso rol deste art. 23, há infração legal que autoriza o desfazimento da relação locatícia, mediante a propositura de ação de despejo (art. 9.º, inc. II), exceto com relação à falta de pagamento do aluguel e dos encargos, porque, nessa hipótese, descabe a rescisão do contrato por essa infração legal e contratual, uma vez que no despejo por falta de pagamento o inquilino tem direito de purgar a mora, salvo se já o tiver feito, nos últimos doze meses, por duas vezes. Assim, somente na terceira vez é que haverá infração que provocará a rescisão do ajuste, por isso que, nessa situação, já não pode emendar a mora. Trata-se de uma forma de reconhecer o abuso do direito de purgar a mora, conferindo-lhe o caráter de infração praticada pelo locatário.

A propósito, já se decidiu, como em outras vezes, que “o descumprimento da obrigação de pagar mensalmente o valor correto da locação faz emergir ao locador, pelo menos em regra, tão-só a ação de despejo por falta de pagamento de aluguel, por ter o locatário direito subjetivo, previsto em norma de ordem pública que sobrepuja a vontade das partes (art. 36 da Lei 6.649/79), de purgar a mora, evitando a rescisão do contrato, inadequada a ação de resilição por descumprimento de cláusula contratual, que impossibilitaria o exercício do referido direito” (RT 642/166, Rel. Souza Aranha, 2.º TACivSP).

Pode também o locador promover “ação de execução, fundada em título executivo extrajudicial, é via própria para que o locador cobre tributos municipais cuja obrigação de pagamento, de parte do inquilino, conste de instrumento contratual regular” (RT 601/168, Rel. César Peluso, 2.º TACivSP).

Casuística

Superior Tribunal de Justiça

• “*Locação. – Término do contrato – Devolução do imóvel pelo locatário – Exigência do locador em recebê-lo somente após a realização de reforma – Inadmissibilidade por tratar-se de condição potestativa – Eventual prejuízo que deverá ser discutido em ação própria.*”

os naturais inconvenientes de toda obra desse tipo, autoriza abatimento do aluguel, em proporção ao tempo que ultrapassar os dez dias.

Se, no entanto, os reparos de que o prédio necessita demorarem mais de trinta dias, o inquilino pode rescindir (rescindir) o contrato, isto é, dá-lo por findo, sem pagamento de qualquer multa, porque já não lhe interessa ocupar um bem com tanto desconforto, como todos sabem que reformas em prédio provocam.

Casuística

2.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

• “Despejo – Infração contratual – Reparos no imóvel – Consentimento do locatário – Descaracterização – Exegese do art. 26 da Lei 8.245/91.

Demonstrado haver o locatário consentido na realização dos reparos, de que necessita o prédio locado, não cometeu aquele nenhuma infração, autorizadora do despejo” (Ap. 431.762 – 6.ª Câm. – Rel. Gamaliel Costa – j. em 31.05.1994).

• “Locação – Multa compensatória – Resilição unilateral pelo locatário – Reparos urgentes de incumbência do locador – Duração superior a 30 dias – Exoneração – Art. 26, parágrafo único, da Lei 8.245/91.

Se a locatária se vê prejudicada pelo desconforto e transtornos causados por obras no prédio locado, a que não deu causa, e se essas obras arrastam-se por mais de trinta dias, lícito se torna a resilição do ajuste sem o pagamento da multa compensatória” (Ap. 439.250 – 4.ª Câm. – Rel. Mariano Siqueira – j. em 21.11.1995).

Seção V

Do direito de preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

72. Direito de preferência à aquisição do imóvel locado

Está bem disciplinado, agora, na lei, o exercício do direito de preferência, desde o aviso que o proprietário-locador deve fazer a respeito até o conteúdo dessa comunicação, a qual, para ser tida por eficaz, deve conter todos os requisitos mencionados.

A notificação, pode ser feita por via judicial, através de medida cautelar impropriamente assim chamada (CPC, art. 873), ou extrajudicial, através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos (Lei 6.015/73, art. 160), ou, ainda, por meio de carta, telegrama, telex, telefax ou qualquer outro, desde que de modo indubitado fique ciente o inquilino, e que isso reste comprovado.

Efetivado o aviso, se forem modificadas as condições dele constantes, como redução do preço, nova oportunidade deve ser dada ao inquilino para exercitar o seu direito (STJ – REsp. 8.008-SP – Rel. Min. Nilson Naves – j. em 25.03.1991). Nessa hipótese, o prazo terá a sua contagem recomeçada, fluindo por inteiro, uma vez que as alterações como que tornam ineficaz a notificação anterior, para os fins a que se propunha.

O advogado-jurista Biasi Ruggiero anota que, “se o locador for usufrutuário, é inaplicável o direito de preferência ao locatário se a alienação for restrita à sua propriedade. Mas, no caso de venda com renúncia do usufruto, o locatário deve ser afrontado” (*Comentários à lei de locações de imóveis urbanos*. Vários autores. Coord. de Juárez de Oliveira. São Paulo : Saraiva, 1992. p. 228).

É ainda esse conceituado autor que observa que “não se considera escrita cláusula em contrato de locação em que o locatário renuncie, previamente, a esse direito. Ao tempo da Lei 6.649/79, o art. 46 evitava de nulidade a cláusula que tivesse por objetivo impedir a aplicação da Lei do Inquilinato, o que já a torna com caráter de ordem pública; assim, muito embora não nomeado explicitamente nesse inciso, é de se considerar nula a cláusula que prevê renúncia, ou por qualquer modo inviabilize o direito de preferência” (*op.cit.*, p. 230).

Casuística

2.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

• “Locação – Direito de preferência – Imóvel a ser leiloadado – Notificação (art. 27, parágrafo único, da Lei 8.245/91) – Impossibilidade de constar valor preciso – Necessidade de todos os elementos da negociação.

Inviável que na notificação do inquilino para exercer seu direito de preferência no leilão do imóvel locado venha a constar o preço do imóvel que, em casos tais, é deixado em aberto. Todavia, é necessário que da notificação constem todos os elementos da negociação, notadamente aquelas que dizem respeito às condições de pagamento, à existência de ônus reais sobre o bem e ao local e horário em que a documentação pode ser examinada" (Ap. 397.888 - 2.ª Cam. - Rel. Diogo de Salles - j. em 14.03.1994).

• "Locação - Alienação do imóvel pelo locador - Direito de preferência do locatário - Venda do bem para terceiros - Violação inexistente - Notificação legal cuja aceitação deve corresponder a uma adesão integral ao proposto - A formulação de outra, a qual não foi aceita, libera a alienante.

Em tema de direito de preferência não se pode conceber aceitação parcial ou prelação parcial. A aceitação deve corresponder a uma adesão igual à proposta" (RT 722/230 - Rel. Artur Marques).

Tribunal de Justiça de Santa Catarina

• "Locação - Alienação do imóvel locado - Direito real de preferência do locatário à sua aquisição - Notificação da intenção de venda do bem - Aceite parcial da proposta - Caducidade do direito - Recurso improvido - Voto vencido.

O direito de preferência será manifestado mediante aceitação de todos os termos da proposta celebrada pelo locador. Qualquer mudança implica na imediata perda do direito preferencial" (RT 721/237 - Rel. Des. Carlos Prudêncio).

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

73. Direito de preferência - decadência

Este dispositivo se refere ao período de tempo dentro do qual o inquilino, querendo adquirir o prédio, deve manifestar que aceita a proposta, realizando o negócio.

Tal prazo, que é de decadência, não se interrompe, nem se suspende, anotando-se que é de 30 dias, e não de um mês, o que tem relevo se, na sua contagem, o mês tem 31 dias ou é o de fevereiro que, de regra, tem 28 dias, salvo no caso de ano bissexto.

Quando o prazo é de um mês, e tem início, por exemplo, no dia 5, termina no dia 5 do mês seguinte, porque "considera-se mês o período de tempo contado do dia do início ao dia correspondente do mês seguinte" (Lei 810, de 06.09.1949, art. 2.º).

A regra ora comentada, no entanto, fixa o prazo em 30 dias, e não em um mês, de modo que a sua contagem se faz, nos termos da lei, excluindo-se o dia do começo, aquele em que o locatário foi notificado, e incluindo-se o do vencimento, salvo se este recair em dia feriado, hipótese em que se considera prorrogado para o primeiro dia útil seguinte (CC, art. 125 e seu § 1.º).

Cumpra, ainda, anotar que a aceitação não pode ser condicionada, ligamos, a financiamentos relacionados ao Sistema Financeiro da Habitação (tão comuns nos dias atuais) nem à contraproposta que obriga o senhorio.

No regime da Lei 6.649/79, o art. 24 dispunha a respeito do direito de preferência, e o seu § 6.º, que lhe foi acrescentado pela Lei 6.698/79, rezava que "caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subsequentes àquele em que for notificado", o que mereceu interpretação segundo a qual, não exercendo o locatário, nesse prazo decadencial, o seu direito de preferência, "não pode mais obter a seqüela adjudicatória, nem o ressarcimento por perdas e danos" (JTACivSP-RT 106/282, Rel. Walter Moraes).

De fato, esse tem sido o entendimento reiterado dos Pretórios, como se vê da seguinte ementa: "É de decadência o prazo de que dispõe o locatário para exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel locado. Decorrido esse prazo, não pode mais o inquilino obter a adjudicação compulsória, nem mesmo reclamar perdas e danos" (Rel. Adail Moreira, 2.º TACivSP, Ementário 14/91, DOE-Poder Judiciário, de 13.07.1991, p. 86).

Além disso, fixou-se orientação no sentido de que "os trinta dias que a lei concede ao locatário não valem apenas para a aceitação da proposta. O direito é de preferência na aquisição, e não de preferência na resposta", vindo o texto desse julgado a explicitar que o exercício desse "direito é a celebração do negócio jurídico, isto é, o recebimento do imóvel e o pagamento do preço, instrumentalizado por escritura pública" (JTACivSP-RT 118/298, Rel. Narciso Orlandi).

A nova lei, com redação diferente, fixa o mesmo prazo para que o inquilino, de maneira inequívoca, manifeste "sua aceitação integral

à proposta”, mas isto não pode significar que o lapso material que lhe é concedido seja apenas para responder ao locador-proprietário por que, como diz esse julgador, “tal seria se, notificado, pudesse o inquilino, a seu bel-prazer, marcar a realização do negócio, isto é, o pagamento do preço que constou da afronta, depois de 30, 60 ou 90 dias”.

Essa observação é inteiramente válida para a nova lei, até porque o artigo ora em exame dispõe que o locatário há de manifestar integral aceitação à proposta, o que equivale a dizer que adquira, dentro daquele prazo decadencial, o bem que lhe está locado.

A propósito do dispositivo ora examinado, o advogado santista Luiz Alberto de Castro faz interessante anotação ao dizer: “O preferente deverá igualar integralmente a proposta, não lhe sendo facultado contrapor. Em palavras mais expressivas, o preferente ou iguala integralmente a proposta e protesta pela preferência, ou não tem interesse ou condições de igualar a oferta, não fazendo jus à preferência. Nada impede que o locatário, após ciente da proposta de terceiro, procure o alienante e com ele acerte a compra do imóvel em condições diversas. A liberdade de contratar assim autoriza. Mas, como é óbvio, não terá havido exercício do direito de preferência” (Comentários à lei de locações. *Jornal A Tribuna*, de Santos-SP, edição de 02.08.1993. p. 11).

74. Direito de preferência – desistência

Por fim, antes de decorrido o prazo de trinta dias, ou até mesmo ainda que não tenha sido expressamente avisado, pode o inquilino firmar documento em que desiste da preferência ou a ela renuncia, porque, tratando-se de direito sobre o qual tem disponibilidade, pode dele desistir ou a ele renunciar.

Quando as relações pessoais entre locador e locatário são boas, como conviria que fossem sempre, é comum o inquilino, se não tem interesse em adquirir o bem que vai ser posto à venda, assinar desde logo essa desistência mediante simples consulta verbal do proprietário-locador.

Nesse tema já ficou decidido que a desistência de comprar o imóvel locado, sem ressalva quanto ao preço, que não chegou a ser comunicado ao inquilino, tem o efeito de extinguir o seu direito de preferência, porque, afinal, o ato do locatário bem significa, em tais circunstâncias, que ele não tem interesse ou possibilidade de adquirir

« coisa (Ap. 260.896-7, do Foro Regional de Santana, *JTACivSP-RT* 117/337, Rel. Gildo dos Santos).

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

75. Direito de preferência – desistência do negócio por parte do locador

O dispositivo tem a mesma inspiração daquele constante do Código Civil, segundo o qual a proposta obriga o proponente (art. 1.080).

Assim, após o inquilino aceitar adquirir o bem locado que lhe foi oferecido, mediante o preço e condições mencionados na notificação, se o locador-proprietário desiste ou se arrepende, não mais desejando realizar o negócio, pode ser responsabilizado pelos prejuízos que provocou, assim também pelos respectivos lucros cessantes.

Sabe-se que prejuízos são os danos suportados, e que lucros cessantes são as perdas, isto é, aquilo que razoavelmente alguém deixou de ganhar, no caso o locatário.

É necessário, todavia, que tanto os danos como as perdas sejam comprovados, não bastando mera alegação de sua ocorrência, uma vez que esta não se pode presumir apenas pela desistência em efetivar o negócio.

De qualquer modo, diante do expresso dispositivo ora analisado, embora perfeitamente válido antes, já não cabe o entendimento de que, “mesmo depois de notificado o locatário para o exercício de preferência, ao locador reserva-se o direito de alterar as condições do negócio, ou, mesmo, não realizar a alienação, dado o caráter provisório com que se revestem tais negociações prévias” (*RF* 303/184, Rel. Hugo Bengtsson, TAMG).

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

No mesmo sentido: JTACivSP-RT 104/360, e Ap. 379.510 – 7.ª Câm. – Rel. Guerrieri Rezende – j. em 09.08.1994; e Ap. 423.595 – 3.ª Câm. – Rel. Milton Sanseverino – j. em 14.02.1995).

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por 2 (duas) testemunhas.

80. Direito de preferência – desrespeito – ação de perdas e danos

A matéria de que trata este dispositivo é das que mais ensejou discussão na vigência da Lei 6.649/79, o que certamente continuará a ocorrer à sombra da atual Lei do Inquilinato.

Vendendo o senhorio o bem locado sem dar preferência ao inquilino, tem este, frente ao vendedor, direito a perdas e danos, como ressarcimento. Em primeiro lugar, bom é fixar-se que *sujeito passivo dessa ação é, apenas, o alienante*, isto é, aquele que, sendo o locador, a quem cabia oferecer o imóvel ao locatário, deixou de fazê-lo, descumprindo, assim, a legislação.

Na prática, o que se vê é, muita vez, o inquilino acionar o comprador do imóvel, ficando claro que este é parte ilegítima para figurar como réu nessa demanda. Outras vezes, o processo é movido contra ambos, vendedor e comprador, mas, ainda assim, este último, não tendo legitimidade, acaba excluído do feito, respondendo o autor (inquilino) pelos honorários de advogado do adquirente, contra quem é carecedor da ação (CPC, art. 267, VI).

De tal modo, é preciso mover a ação contra quem pode ser parte, que, no caso, como afirmado, é apenas o alienante ou vendedor.

Não basta isso, porém. É mister que o locatário demonstre que tinha possibilidade de adquirir o bem, nas mesmas condições com que o adquirente o fez. Sem essa prova, não tem o inquilino possibilidade de êxito na pretensão a perdas e danos.

Se, apesar de preterido, o inquilino não tinha condições de comprar a coisa que lhe estava locada, de nada adianta propor a ação. Simples prova testemunhal, no caso, é insuficiente, embora possa complementar prova documental idônea a respeito. Extratos bancários em nome do inquilino, revelando saldo bastante para o negócio na época em que foi realizado, financiamento ou crédito bancário já autorizado na ocasião ou que certamente lhe seria deferido, podem ser prova reveladora de que o autor (inquilino), se lhe tivesse sido ofertado o bem, poderia adquiri-lo.

Além disso, é imperativo que demonstre o prejuízo efetivamente suportado por ter sido preterido na venda do prédio. Esse prejuízo se mede não como por vezes se tem afirmado em processos, pelo valor total do imóvel que não adquiriu, mas pela diferença de preço entre o que valia esse bem à época da alienação e aquilo que vale no momento da ação, desconsiderada a atualização monetária. Leva-se em conta, apenas, o valor imobiliário em si ou a valorização do imóvel, o que deve ser apurado em regular perícia.

81. Direito de preferência – desrespeito – ação de adjudicação

Outra ação a que tem direito o inquilino preterido é a de adjudicação do bem locado, mediante o depósito, já com a petição inicial, do valor pelo qual foi vendido ao terceiro, mais as despesas realizadas por este com escritura, registro e pagamento do imposto de transmissão da propriedade imobiliária (sis). Para o exercício dessa pretensão, porém, é necessário que o contrato de locação, por qualquer de suas vias, tenha sido averbado à margem da matrícula do prédio no respectivo Cartório de Registro de Imóveis até trinta dias antes da alienação. Considera-se esta com a publicidade que lhe confere o registro do título (escritura) de transferência naquele cartório (CC, art. 530, I).

Essa ação de adjudicação tem o prazo decadencial de seis meses para ser proposta, a contar desse mesmo registro da venda do imóvel feita a terceiro. Importante é observar que *essa demanda há de ser ajuizada contra o vendedor e contra o comprador*, porque a sentença que

nela se proferir, se for procedente o pedido, valerá para o inquilino como adjudicação do imóvel, mas, ao mesmo tempo, desconstituirá o negócio entre o alienante e o adquirente, que assim devem estar, como seus cônjuges se casados forem, no pólo passivo da causa.

Compreendemos que, na prática, era difícil de ser deduzida essa pretensão porque, de regra, os contratos de locação não eram averbados à margem da matrícula do imóvel locado.

Sustentou-se, à sombra da lei anterior, que ficara de ser regulamentado esse direito, mas a verdade é que sempre esteve autorizado, pela Lei de Registros Públicos, o registro de contratos de locação (Lei 6.015, art. 167, I, item 3). As exigências legais para tanto é que, na prática, não se conseguia atender, porque tais pactos não traziam os requisitos necessários ao registro (art. 176), ou porque, as mais das vezes, são contratos padronizados, através de impressos que se adquirem em papelarias, ou porque aos locadores jamais interessou inserir tais requisitos, evitando-se, com isso, a possibilidade do registro.

Bem por isso é que as ações que vingaram a respeito de violação do direito de preferência foram aquelas em que o autor buscou apenas perdas e danos, comprovada a possibilidade de adquirir e demonstrado o prejuízo sofrido.

De fato, “a inobservância do direito de preferência do locatário, por parte do locador, constitui descumprimento de uma norma. Contudo, não gera, só por isso, direito à indenização, para cuja concessão é necessário que o inquilino demonstre ter sofrido prejuízo econômico efetivo e perfeitamente detectado” (Ap. 147.105, Rel. Olavo Zampol, 2.º TACivSP).

Atualmente, porém, mercê da nova lei ora comentada, está superado esse problema, como se vê do comentário ao art. 81, que fizemos no parágrafo 243 desta obra, a que remetemos o leitor.

82. Direito de preferência – indenização no caso da venda de vários imóveis

Há importante aspecto relacionado à alienação de mais de uma unidade imobiliária. Nesse caso, se for preterido por não lhe ter sido ofertada a totalidade dos bens alienados (art. 31), o locatário, em eventual ação de indenização por perdas e danos, tem que demonstrar que

tinha condições financeiras para o negócio na sua totalidade, e não apenas daquele bem que lhe está locado e que foi vendido em bloco com os outros.

Ainda que se referindo à adjudicação, que vale também para a hipótese de indenização, baseado na preterição do direito de preferência, há julgado cuja ementa diz: “O inquilino de parte do conjunto imobiliário, que tenha sido alienado em sua totalidade, deverá pleitear a adjudicação também de todo o imóvel, desde que preencha, como é curial, os demais requisitos legais” (Rel. Martins Costa, Ap. 223.712, j. em 30.08.1988, 2.º TACivSP).

Casuística

2.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

• “*Locação – Alienação de imóvel locado – Direito de preferência – Inadmissibilidade se não comprovados os requisitos para o seu exercício – Inteligência dos arts. 30, 31 e 33 da Lei 8.245/91.*”

Não se pode falar em exercício de preferência se o locatário não faz prova do cumprimento das exigências previstas nos arts. 30, 31 e 33 da Lei 8.245/91, ou seja, não comprovou que o contrato de locação estava averbado no Cartório de Imóveis há pelo menos trinta dias antes da alienação e não efetuou o depósito correspondente à totalidade das unidades alienadas” (RT 750/304 – Rel. Laerte Carramenha).

• “*Locação – Direito de preferência – Contrato não registrado – Sequela adjudicatória – Inadmissibilidade – Aplicação do art. 33 da Lei 8.245/91.*”

O direito de adjudicar o imóvel, alienado com preterição à preempção assegurada em lei ao locatário, depende de registro do contrato, na circunscrição imobiliária, com a antecedência mínima prevista na legislação. O registro é formalidade que interessa ao adquirente, terceiro relativamente à locação” (Ap. 444.622 – 5.ª Câmara – Rel. Pereira Calças – j. em 06.12.1995).

No mesmo sentido: Ap. 414.453 – 6.ª Câmara – Rel. Paulo Hungria – j. em 19.10.1994; Ap. 418.818 – 8.ª Câmara – Rel. Renzo Leonardi – j. em 24.11.1994; Ap. 423.595 – 3.ª Câmara – Rel. Milton Sanseverino – j. em 14.02.1995; e Ap. 435.265 – 9.ª Câmara – Rel. Eros Piceli – j. em 26.07.1995).

• “*Locação – Direito de preferência (art. 33 da Lei 8.245/91) – Indenização – Perdas e danos – Registro do contrato – Desnecessidade.*”

A violação ao direito de preferência do locatário, assegurado no art. 33 da Lei 8.245/91, enseja pedido de perdas e danos, ainda que não registrado o con-