

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
COGEAE**

CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL CIVIL

AÇÃO DE DESPEJO NAS LOCAÇÕES PREDIAIS URBANAS

MICHAEL ANTONIO GARCIA RODRIGUES

SOROCABA

MICHAEL ANTONIO GARCIA RODRIGUES

AÇÃO DE DESPEJO NAS LOCAÇÕES PREDIAIS URBANAS

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Direito Processual Civil, da Pontifícia Universidade Católica de Sorocaba - COGEAE, como exigência parcial para obtenção do título de **Especialista em Direito Processual Civil**, sob a orientação do Professor Doutor William Santos Ferreira.

**SOROCABA
2010**

Rodrigues, Michael Antonio Garcia

Ação de despejo nas locações prediais urbanas / Michael Antonio Garcia Rodrigues. 2010.

70 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Sorocaba, 2010.

Orient. Prof. Dr. Willian Santos Ferreira

1. Lei de locações 2. Despejo 3. Ações locatícias I. Ferreira, Willian Santos (orient.). II. Título.

A Jesus, meu Senhor e Salvador.

*“Sejam agradáveis as palavras da minha boca
e a meditação do meu coração perante a tua
face, SENHOR, Rocha minha e Redentor meu!”
(Sl. 19.14)*

AGRADECIMENTOS

Ao orientador William Santos Ferreira pela leitura crítica, pelas sugestões sobre o conteúdo e pelas valiosas observações sem as quais não seria possível a conclusão deste trabalho.

Aos nobres professores que participaram dessa caminhada.

À minha noiva Alessa pelo incentivo e companheirismo em todos os momentos

À todos os amigos que conquistei nesta jornada.

RESUMO

A Lei nº. 8.245/91, também conhecida como Lei de Locações ou ainda por Lei do Inquilinato regulamenta as locações prediais urbanas. Neste trabalho procuramos trazer de forma didática e elucidativa, as regras, procedimentos e disposições legais aplicáveis ao instituto da locação de imóveis no Brasil. Os estudos perpassam por uma breve análise histórica das locações e do surgimento de legislação específica em diversos países do mundo. A importância em se identificar e classificar corretamente as espécies de locações se demonstra como ferramenta hábil para usufruir direitos ou até mesmo possibilitar a retomada o imóvel, existindo previsão legal específica que regulamenta as locações verbais, ou seja, àquelas hipóteses onde não exista contrato de locação por escrito. O conhecimento dos direitos e deveres do locador e locatário possui grande relevância ao se alugar um imóvel. As diversas modalidades de garantia locatícia previstas na Lei nº. 8.245/91 procuram fomentar as locações e diminuir os riscos de inadimplência. O presente trabalho possui ênfase nas hipóteses que ensejam as ações de despejo, tais como: a) falta de pagamento; b) retomada para uso próprio, c) retomada para reparos, demolição e edificação licenciadas, d) vigência ininterrupta da locação residencial por mais de cinco anos; e) vencimento do contrato de locação comercial não sendo possível a renovação judicial. Ainda pretendeu-se demonstrar as vantagens em se conhecer as condições na qual o pedido de despejo poderá ser concedido liminarmente, diminuindo sensivelmente o prazo para desocupação do imóvel. Por derradeiro o presente trabalho ainda discorre acerca da sentença de despejo, sua execução provisória e eventual apelação, encerrando os estudos com as sanções civis e criminais que podem ser aplicadas ao locador por infração a Lei de Locações.

Palavras-chave: Lei de Locações. Despejo. Ações Locatícias.

ABSTRACT

The law number 8,245/91, also known as Rental Law or Tenant Law regulates the rental of urban buildings. Through this work we show in a didactic and elucidative way, the rules, procedures and legal disposition applicable to the real estate rental institution in Brazil. The studies pass through a brief rental historical analysis and about the appearance of the specific legislation in several countries worldwide. The importance to identify and classify correctly all kinds of rental, demonstrates as a useful tool to make good use of rights or even allow to return the building according to a specific legal forecast that regulates the oral rentals or those ones where do not exist any written rental agreement or contract. The knowledge about the landlord and tenant's rights and duties has great importance when renting a building. The several kinds of rental guarantee under the law number 8,245/91, search to develop the rental and to reduce the risks of defaulting. This work emphasizes on hypothesis that lead to lawsuits of eviction such as: a) lack of payment; b) return to own use; c) return for repairs, demolition and licensed construction; d) uninterrupted validity of the residential rental for more than five years; e) the expiration of the commercial rental contract, being impossible the judicial renovation. Although it was intended to show the advantages of knowing the conditions in which the order of eviction may be granted preliminarily, reducing sensitively the deadline to disoccupy the building. Finally this work also talks about the sentence of eviction, its temporary execution and eventual appeal, ending the studies with the civil and criminal penalties that can be applied to the landlord for transgression of the rental law.

Keywords: Rental Law. Eviction. Rental lawsuits.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO 1. ASPECTOS HISTÓRICOS.....	12
CAPÍTULO 2. LOCAÇÕES URBANAS	16
2.1 Classificações das locações prediais.....	17
2.1.1 Locações residenciais	17
2.1.2 Locações não residenciais	20
2.1.3 Locações para temporada	24
2.2 Contrato de locação	25
2.2.1 Locação verbal.....	29
2.3 Prazo de locação	29
2.4 Solidariedade	30
CAPÍTULO 3. DIREITOS E DEVERES NA LOCAÇÃO URBANA.....	32
3.1 Locador.....	32
3.2 Locatário.....	33
CAPÍTULO 4. GARANTIAS NA LOCAÇÃO.....	36
4.1 Caução	36
4.2 Fiança	37
4.2.1 Benefício de ordem.....	39
4.3 Seguro de fiança locatícia.....	40
4.4 Extinção da garantia locatícia.....	41
4.5 Pagamento antecipado do aluguel	42
CAPÍTULO 5. SUBLOCAÇÃO	43
CAPÍTULO 6. DIREITO DE PREFERÊNCIA	44
CAPÍTULO 7. AÇÃO DE DESPEJO.....	46

7.1 Desocupação liminar	47
7.2 Notificação prévia.....	48
7.2.1 Denúncia cheia	49
7.2.2 Denúncia vazia	50
7.3 despejo por falta de pagamento	50
7.3.1 Impontualidade	51
7.3.2 Lugar do pagamento	52
7.3.3 Purgação da mora	52
7.3.4 Consignação do aluguel.....	53
7.4 Retomada para o uso próprio.....	56
7.5 Retomada para reparos, demolição e edificação	57
7.6 Vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos	59
7.7 Abandono do imóvel	60
 CAPÍTULO 8. SENTENÇA	 62
8.1 Desocupação voluntária.....	63
8.2 Execução provisória	64
8.3 Apelação	65
 CAPÍTULO 9. INFRAÇÕES DO LOCADOR	 67
 CAPÍTULO 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	 69
 BIBLIOGRAFIA	 71

INTRODUÇÃO

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, portanto, é indispensável, antes do exame específico das ações e dos respectivos procedimentos, algumas considerações a respeito dos seus aspectos de direito substancial, aliás, em consonância, com o atual Código Civil (Capítulo V, da Locação de coisas, artigos 565 a 578) e o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), destacando-se o entendimento, por unanimidade, do Tribunal de Justiça de São Paulo quanto à inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias¹.

O contrato de locação, dentro das normas atuais de Direito Civil, abrange a locação de bens móveis, imóveis rurais (prédios rústicos, ou seja, aqueles imóveis destinados à lavoura em qualquer de suas modalidades, ainda que esteja dentro ou fora das povoações) e imóveis urbanos.

Podemos conceituar a locação como sendo o contrato através do qual o locador se obriga a ceder por certo período de tempo, determinada coisa infungível, para uso e gozo exclusivo do locatário, mediante o pagamento de um aluguel previamente pactuado e reajustável anualmente.

Para Benigno Cavalcante, a locação é o contrato pelo qual o locador se obriga a ceder determinada coisa, para uso e gozo exclusivo do locatário, que se obriga, em contrapartida, ao pagamento de aluguel convencionado. Também consiste no empréstimo de coisas, móveis ou imóveis, infungíveis, mediante certa retribuição².

¹ “**Locação de imóvel** - Embargos à Execução de título extrajudicial - Inadimplemento incontroverso - Demonstrativo de débitos - Certeza e liquidez - Código de Defesa do Consumidor - Inaplicabilidade - Multa no percentual de 10% livremente estabelecida - Legitimidade - Sentença mantida - Recurso desprovido” (TJSP – Ap. Cível 992.08.047189-6, 30-08-2010, 35ª Câmara – Rel. Melo Bueno).

“**Locação** - A Lei nº 8.078/90 não se aplica a contrato de locação de imóvel por inexistir na hipótese relação entre fornecedor e consumidor. Os riscos da atividade mercantil são não podem ser transferidos para o empreendedor, que não tem como garantir antecipadamente o sucesso do empreendimento e os lucros do lojista. Assim, não demonstrada a deficiência da administração ou a ocorrência de falha grave, não há que se cogitar de culpa do apelado. Hipótese em que não há prova de que qualquer valor cobrado seja exorbitante ou não esteja condizente com a realidade, ônus que competia aos recorrentes, revelando-se incabível a prestação de contas, a qual deve ser pleiteada em ação própria. Prevalência, portanto, do princípio *pacta sunt servanda*. A cobrança diferenciada de fundo de promoção e de despesas condominiais é admitida, eis que contratualmente prevista, bem como por se tratar de empreendimento complexo, em que é lícito considerar, para o cálculo dos valores devidos a tal título, circunstâncias diversas da área ocupada, tais quais a visibilidade da vitrine e a influência da loja sobre o público. São devidos os valores cobrados sob a denominação de utilização da estrutura técnica e taxa de adesão, porque configuram a *res esperata*, contribuição pela cessão do fundo de comércio. Recurso improvido, rejeitadas as preliminares” (TJSP – Ap. Cível nº. 992.06.037662-6, 23-08-2010, 34ª Câmara – Rel. Gomes Varjão).

² CAVALCANTI, Benigno. *Locação predial urbana e condomínio edilício: teoria e prática*. Leme: Cronus, 2010, p. 24.

A locação de serviços que não vislumbre as hipóteses incidentes das relações de trabalho sob jurisdição do direito do trabalho, se revestiu hodiernamente da categoria contratual de prestação de serviços, sendo comum confundir a locação com contrato de empreitada, espécie esta prevista nos artigos 610 a 626 do Código Civil, uma vez que na prestação de serviços temos uma modalidade contratual cujo objeto é o labor, enquanto a locação consiste em modalidade de contrato de empréstimo.

Atualmente o Código Civil em seu artigo 565 afastou a possibilidade da locação de serviços ou obra, albergando apenas a locação de coisas. Assim, o objeto da locação será sempre uma coisa determinada (casa, salão, terreno, veículo, equipamento, etc.). Diferencia-se locação de comodato em virtude de sua natureza onerosa, e de mútuo, em razão da infungibilidade, que é essencial na locação.

Dependendo do objeto do contrato de locação, a lei que irá disciplinar a relação pode se alterar, e assim será aplicada:

- Para bens móveis: Código Civil (Lei nº. 10.406/2002);
- Para imóveis rurais: Lei nº. 4.504/1964 e Decreto 59.566/1966;
- Para imóveis urbanos: Lei nº 8.245/1991 alterada pela Lei nº. 12.112/2009;
- Para imóveis públicos: Lei nº. 8.666/93.

Neste estudo será feita uma análise da Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991 alterada pela Lei nº. 12.112 de 09 de dezembro de 2009, voltando nossos olhares mais especificamente para a Ação de Despejo (única medida judicial cabível para o locador reaver o imóvel locado, independentemente do motivo), nos parecendo ser de fato uma das instituições do Direito Civil que mais diretamente envolva a vida das pessoas, fugindo do âmbito estritamente privado e tomando contornos públicos, sociais e até mesmo políticos.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS HISTÓRICOS

A locação é um dos mais antigos institutos criados pelo gênio jurídico humano, e um dos que mais necessário se tornou, desde que os homens se multiplicaram em proporção muito maior do que as coisas necessárias para a satisfação das suas crescentes necessidades.

Desde o antigo direito português e posteriormente, com o advento da República em nosso país, as locações continuaram sendo regidas por disposições diversas, fragmentárias, sem unidade ou ligação sistemática.

De acordo com os ensinamentos de Joaquim de Almeida Baptista, após o advento da República, mormente através do Decreto n°. 213, de 22 de fevereiro de 1890, foram revogadas as leis até então vigentes, juntamente como todas as disposições do direito comum relativas aos contratos de locação do serviço agrícola. Tal decreto também entregou aos Estados a competência para regulamentar as mútuas relações de direito entre o locador e o locatário em seu respectivo território, competência esta revogada pelo art. 34, n°. 23, da Constituição Federal, que outorgou novamente à União a competência para a decretação e regulamentação dos institutos do direito civil³.

Na época, vigorava o princípio da mais ampla liberdade no tocante aos contratos de locação. Locadores e locatários, em pé de absoluta igualdade, ajustavam aluguel, prazo, encargos e demais direitos, deveres e obrigações de maneira equânime.

Já no século XX alguns fatores fizeram com que se rompesse esse equilíbrio, sendo o principal deles a revolução industrial, modificando a estrutura agrária e iniciando-se a concentração nas cidades, operada em fins do século anterior. No Brasil na década de 1930, a população rural correspondia a 84%, enquanto a cidadina, 16%. Hoje, a proporção é inversa, onde 18,75% moram no campo e 81,25% nas cidades, segundo informações obtidas junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)⁴. Segundo Joaquim de Almeida Baptista, a promulgação das chamadas *leis do inquilinato* surgiram em diversos países simultaneamente, entre os anos de 1919 e 1926, vejamos⁵:

1919 – Alemanha, Estado de Colúmbia (EUA), França e Portugal;

1920 – Espanha, Peru e Estado de Nova Iorque;

³ BAPTISTA, Joaquim de Almeida. *Código das locações urbanas*. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1993, p. 8.

⁴ IBGE: banco de dados. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/brasil_em_sintese>. Acesso em: 15 set. 2010.

⁵ BAPTISTA. op. cit., p. 13.

1921 – Brasil, Japão e Argentina;

1922 – Inglaterra.

Ao mesmo tempo, deu-se início à regulamentação e ao controle do parcelamento do solo. O Brasil que não sofreu, de forma direta, as consequências econômicas da I Grande Guerra, importou a crise, imitando os modelos europeus e norte-americanos e em 1921 deu início à intervenção no mercado locatício.

Quanto ao problema do inquilinato em si e especialmente das moradias de aluguel, os governos Sarney e Collor promoveram a maior intervenção nas relações decorrentes dos contratos de locações residenciais, aviltando os aluguéis a valores impensáveis, uma vez que suprimiram os índices inflacionários no cálculo da correção monetária. O mercado de residências para arrendamento retraiu-se a níveis insuportáveis, penalizando os pretendentes às casas de moradia, diminuindo sensivelmente a oferta de imóveis no mercado.

O mercado imobiliário brasileiro passou por uma série de estruturações ao longo das últimas décadas para institucionalizar maneiras de acesso aos imóveis para a população nacional. Inerentemente a esse processo, vários questionamentos práticos da área de corretagem de imóveis vieram à tona para se tentar entender os mecanismos dessa indústria e o reflexo que essas mudanças trouxeram para o contexto do mercado imobiliário. Porém, muitas perguntas sobre o mercado imobiliário nacional ainda necessitam de respostas e precisam de desenvolvimentos teóricos por parte da academia brasileira. Isso abrange desde a estrutura econômica e social do mercado, como também dos diversos elementos que constituem o mercado⁶.

Para Tomás Cortez Wissenbach⁷, o setor imobiliário se forma a partir do conjunto de atividades relacionadas às diversas etapas do trabalho, antes, durante e depois da construção dos imóveis. Compreende desde o segmento de materiais de construção (fabricação e comercialização), passa pela aquisição de terrenos, e pelo processo de construção em si, ligado à dinâmica da construção civil. São necessárias ainda outras atividades relacionadas à comercialização de um bem de alto custo: a promoção dos lançamentos imobiliários, e a

⁶ LEITE, Felipe Laragnoit de Cillo. *Boom imobiliário e treinamento de corretores de imóveis no Brasil: um estudo de caso de uma empresa líder do setor*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, USP. São Paulo, 2009, p. 18.

⁷ WISSENBACH, Tomás Cortez. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da corporação residencial paulistana entre 1992 e 2007*. Dissertação de Mestrado apresentada na Faculdade de Filosofia, Ciências Humanas e Letras, USP. São Paulo, 2008, Pag. 21.

venda das unidades e serviços de corretagem. A importante participação do setor bancário e financeiro se dá em todas as fases do empreendimento, inclusive estendendo-se por muito tempo após a sua conclusão, gerando inúmeros investimentos e oportunidades.

As mútuas implicações entre a incorporação residencial e o espaço urbano resultam de combinação e interação de múltiplas variáveis relacionadas às dinâmicas de um segmento popular, o imobiliário, às particularidades da mercadoria produzida – a unidade habitacional – e às transformações nas localizações da cidade⁸.

E nesse contexto, é grande a importância de estudar as facetas que envolvem a regulamentação das locações de imóveis urbanos, o que veio a lume por intermédio da Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991, instituto que trouxe segurança jurídica tanto ao proprietário quanto ao locatário, propiciando estabilidade e investimentos neste importante setor.

A lei de locações caracterizou-se por vir a lume em um período de grande instabilidade nas relações locatícias, pois, na oportunidade de sua criação existiam inúmeras leis as quais constantemente sofriam alterações e ocasionavam dúvidas, incertezas e prejuízos ao locatário, que apesar de sempre ser visto pela legislação como estando em posição menos privilegiada, vivenciou um momento de escassez de moradias, que aliado ao crescente aumento populacional resvalou em um evidente e prejudicial déficit habitacional, tudo por conta do sensível esvaziamento dos benefícios e vantagens do locador.

Com a entrada em vigor da Lei nº. 8.245 em 18 de outubro de 1991 houve a consolidação em um único diploma legal das normas atinentes às locações residenciais e não residenciais urbanas, trazendo nítida preocupação às necessidades dos locatários sem, contudo, gerar ônus demasiado ao locador, uma vez que prevê a retomada do imóvel por denúncia vazia, e ainda da constante necessidade de adequação do valor locatício para que se mantenha atualizado.

Devemos atentar ainda que o objetivo primordial da lei ao regular as relações locatícias considerando o necessário equilíbrio entre o inquilino e seu senhorio, foi solucionar o sério problema com relação às moradias.

Procurando atender às críticas feitas às legislações anteriores, evitando pactos leoninos, a lei de 1991 procurou albergar preceitos que estabeleceram a perfeita bilateralidade contratual, sem, contudo proteger excessivamente o inquilino, atendendo a preocupação do

⁸ WISSENBAACH. op. cit., pag. 20.

artigo 5º da Lei de Introdução ao Código Civil que preleciona que “na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum”.

CAPÍTULO 2. LOCAÇÕES URBANAS

A locação de imóvel urbano regida pela Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, cuja vigência foi ratificada pelo artigo 2.036 do Código Civil, é o contrato pelo qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga por outra (locatário), se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo do imóvel destinado à habitação, à temporada ou à atividade empresarial. Se o prédio locado estiver por finalidade a exploração agrícola ou pecuária, ter-se-á locação de prédio rústico, regida pelo Código Civil e pelo Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/64, artigos 92 e seguintes, e Decreto nº. 59.566/66, artigo 32, IV e V).

Por sua vez, o regime jurídico dos contratos administrativos, instituído pela Lei nº. 8.666/93 confere à Administração Pública, em relação a esse tipo de contrato, a prerrogativa de modificá-los unilateralmente para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitando-se os direitos do contratado, cujas cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual⁹.

Desta definição se extraem os seguintes caracteres gerais¹⁰:

- a) Cessão temporária do uso e gozo do prédio sem transferência de sua propriedade;
- b) Remuneração, designada aluguel, proporcional ao tempo de vigência contratual;
- c) Contratualidade, pois a locação de imóvel tem natureza contratual, constituindo contrato verbal ou escrito;
- d) Presença das partes intervenientes, isto é, no contrato de locação, de um lado, temos o locador, e, de outro, o locatário.

O contrato de locação, a rigor, não exige forma especial, podendo por expressa determinação da legislação em vigor ser celebrado de forma verbal ou escrita. Encontramos exceção para tal regra nas contratações com entidades do poder público, as quais sempre demandarão contratos escritos sob pena de nulidade (art. 60, parágrafo único da Lei nº. 8.666/93).

Outro aspecto importante a ser tratado é o fato de que não se exige que o locador seja necessariamente o detentor do domínio do imóvel locado (proprietário), uma vez que a

⁹ CAVALCANTI, op. cit., p. 24.

¹⁰ DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 7 ed. atual., São Paulo: Saraiva, 2003, pag. 3.

locação não transmite a propriedade, e sim a posse direta da coisa. Portanto, bastará ao locador que seja ele o legítimo possuidor do imóvel objeto da locação.

Para elucidar tal fato, pode-se citar a título de exemplo a figura do usufrutuário, que mesmo não sendo o proprietário do imóvel, pode inquestionavelmente celebrar a locação, pois, mesmo não detendo o direito de dispor da coisa (faculdade essa que é atribuída ao nu-proprietário), possui direito de uso e gozo do bem.

2.1 Classificações das locações prediais

Para se verificar o tratamento e a proteção que a lei objeto dos nossos estudos confere aos pactos locatícios, necessário se faz a análise acerca da classificação das locações prediais, assim, podemos classificar as locações urbanas em:

- a) residenciais;
- b) não residenciais; e
- c) locação para temporada.

2.1.1 Locações residenciais

A locação residencial, como o próprio nome sugere, caracteriza-se pelo uso estritamente residencial do imóvel, ou seja, para finalidade de moradia, sendo que o imóvel objeto da locação será destinado para habitação do locatário e sua família.

De acordo com Dilvanir José da Costa¹¹, as locações residenciais são:

a) ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses: nesses casos, a retomada ou o despejo imotivado ocorrerá findo o prazo, independente de notificação ou aviso prévio (art. 46, *caput*). Em tais hipóteses findo o prazo ajustado, se o locatário continuar residindo no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, a locação se prorroga por prazo indeterminado. Nesse caso, poderá haver retomada imotivada em qualquer tempo (denúncia vazia), mas precedida de notificação concedendo o prazo de trinta dias para a desocupação (artigo 46, §§ 1º e 2º). Na notificação prévia e na ação de despejo, basta declarar que “não convém ao locador continuar com a locação” sem apontar motivo para tal;

¹¹ COSTA, Dilvanir José da. *O sistema da locação predial no Brasil*. Revista de Informação Legislativa, n.148. Brasília, 2000, Pag. 4

b) ajustada verbalmente ou por escrito com prazo inferior a trinta meses: retomada ou despejo motivado (denúncia cheia), findo o prazo, sempre independente de notificação prévia, mas somente por um dos seguintes motivos (artigo 47):

- i. mútuo acordo;
- ii. infração legal ou contratual;
- iii. falta de pagamento;
- iv. para reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público;
- v. extinto o contrato de trabalho do locatário, vinculado à locação;
- vi. para uso próprio, do cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, nem seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;
- vii. para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em 20%, no mínimo, ou em 50%, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão;
- viii. se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Deste modo, se o locador escolher alugar o seu imóvel pelo prazo de trinta ou mais meses, em compensação findo o prazo, poderá valer-se da denúncia vazia, ou seja, não precisa arguir nenhum motivo para retomar o imóvel. Porém, se findo o prazo, o inquilino permanecer no imóvel por período superior a trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação. Entretanto, mesmo prorrogado, fica o locador com a faculdade de rescindir o contrato a qualquer tempo, desde que conceda trinta dias para desocupação.

Porém, se o locador prefere alugar seu imóvel por prazo inferior a trinta meses, por escrito ou verbalmente, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, transformando-se em contrato por prazo indeterminado, nesse caso, o locador somente poderá retomar o imóvel através de uma denúncia cheia ou motivada.

Neste contexto, a retomada do imóvel pelo locador pode ser exemplificada da seguinte forma:

a) Por mútuo acordo, ou seja, locador e locatário concordam com a rescisão do contrato de locação, ocorrendo a entrega do imóvel locado.

b) Em decorrência do descumprimento de obrigação legal ou contratual, ou seja, infração à lei ou ao contratual. A infração legal exemplifica-se na eventualidade do locatário

destinar o imóvel para finalidade de exploração de atividade industrial nociva à saúde, segurança ou sossego. Já a infração contratual verifica-se *verbi gratia* quando o locatário viola alguma cláusula contratual, como por exemplo, a cessão da locação sem prévio consentimento do locador.

c) Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos: a falta de pagamento do aluguel e demais encargos contratuais é também a modalidade de prática de infração contratual. Contudo, essa infração contratual encontrará forma especial de remição por meio da purgação da mora.

d) Para realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. Nessa hipótese não se trata de mera reparação voluntária, ou até mesmo a intenção do locador de reformar o imóvel locado. Tais reparos deverão ser determinados pelas autoridades públicas.

e) Em decorrência da extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego. O contrato de locação pode ser celebrado como acessório do contrato de trabalho. Assim, a elaboração do contrato de locação se dá em razão da atividade trabalhista do locatário prestada ao locador.

f) Se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio. Nessa hipótese, duas são as motivações do locador para retomar o imóvel locado, ou seja, para uso próprio e para uso residencial de ascendente, descendente, cônjuge ou companheiro que não disponham de imóvel residencial próprio. Portanto, o locador pode pedir o imóvel para seu próprio uso, o que não quer dizer que ele tenha que morar no imóvel. De fato a expressão uso próprio é abrangente e pode se referir a qualquer utilização. Pode o locador pedir o imóvel locado para nele fixar seu estabelecimento empresarial, por exemplo. Mas, se o imóvel se destina ao uso de ascendentes, descendentes, cônjuge ou companheiros, o uso deve ser estritamente residencial.

g) Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para realização de obras aprovadas pelo Poder Público e que aumentem a área construída em no mínimo 20% (vinte por cento) ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50% (cinquenta por cento). Diferentemente da hipótese de exigência dos poderes públicos, nessa hipótese o

locador decide reformar o imóvel locado mediante aprovação dos projetos pelas autoridades públicas. Todavia, não basta apenas a comprovação da autorização das reformas, é necessário demonstrar ainda que haverá o aumento da área construída nos percentuais apontados.

h) Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 (cinco) anos. O tempo de locação, mesmo que determinado, justifica o pedido de retomada do imóvel locado.

Assim, vislumbramos que em todas as hipóteses, o direito quase que deflui do próprio fato, sendo relativamente fácil sua comprovação, presumindo-se a boa-fé do retomante. Todavia, no caso de retomada para uso próprio ou de pessoas próximas do locador, o legislador exigiu que o interesse fosse judicialmente demonstrado, nos casos do locador ou parentes já possuírem imóvel no mesmo município ou tiverem usufruído desta faculdade anteriormente.

2.1.2 Locações não residenciais

São locações não residenciais todas aquelas que não preencham os requisitos das locações residenciais, destinando-se para fins comerciais ou industriais, gozando o locatário de proteção legal ao utilizar o imóvel como elemento de seu estabelecimento.

A locação não residencial simples é aquela destinada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial. Findo o prazo do contrato, o locador tem direito a retomada pela denúncia vazia (art. 57). Todavia, essa mesma locação não residencial, para algumas atividades, e mediante o atendimento de alguns requisitos, poderá tornar-se complexa, adquirindo direitos anteriormente previstos apenas para as antigas locações comerciais, hoje não existentes na Lei. Nessa modalidade de locação, a Lei regulou o direito do locatário de obter do locador a renovação (art. 71) do contrato locatício pela via judicial.

De acordo com os ensinamentos de Benigno Cavalcanti¹²:

A locação não residencial consiste na locação predial destinada a qualquer finalidade que não a residencial. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, administradores, executivos ou empregados. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

¹² CAVALCANTI, op. cit., p.81.

Nas locações não residenciais, os contratos por prazo determinado, cessam de pleno direito, no término do prazo ajustado, independente de notificação ou aviso prévio. Assim a ação de despejo poderá ser proposta pelo locador, pelo simples fato de não lhe convir à manutenção da locação, independente de notificação prévia, mas desde que ajuizada nos trinta dias seguintes ao vencimento do contrato (art. 56, caput).

Todavia, se não movida à ação dentro do prazo de trinta dias, a locação se prorroga por tempo indeterminado, só podendo ser ajuizada a ação de despejo mediante prévia notificação do locatário, concedendo-lhe trinta dias para desocupação espontânea do imóvel (parágrafo único do art. 56 e art. 57). Com isso, a forma de retomada do imóvel nesses casos é a mesma das locações residenciais contratadas por trinta meses ou mais, referidas no art. 46 e seus parágrafos.

Acerca da definição dos prédios não residenciais, Gilberto Caldas teceu as seguintes explicações¹³:

São os imóveis destinados a comércio ou indústria de sociedades comerciais ou civis. O locatário do prédio comercial pode ir somando os prazos de contratos anteriores, mesmo que inferior a cinco anos, para adquirir o direito à renovatória.

A possibilidade de o locatário renovar o contrato locatício judicialmente encontra previsto nos artigos 51 e seguintes da lei de locações, in verbis:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- I - O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- II - O prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III - O locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Neste sentido, valiosos são os ensinamentos de Sílvio de Salvo Venosa ao quando diz que o objeto da renovação será sempre o contrato em vigência, portanto, não haverá direito a renovação quando não houver contrato escrito. Do mesmo modo, não ensejará a ação renovatória o contrato pactuado por prazo indeterminado, de forma que o contrato de locação

¹³ CALDAS, Gilberto. *A técnica de locação e despejo*. São Paulo: Jurídica Brasileira, 2002, p. 115.

por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para desocupação (art. 57)¹⁴.

Para ensejar a renovação, o locatário deverá ainda demonstrar em sua petição inicial que explora durante três anos o mesmo ramo de atividade. Esse triênio deverá remontar à propositura da ação, uma vez que a exploração por prazo inferior não tem o resguardo da renovação.

A Lei possui ainda previsão de outras hipóteses na qual o locador do imóvel não estará obrigado a renovar o contrato, vejamos:

Art. 52 - O locador não estará obrigado a renovar o contato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação, ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio, existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

Parágrafo primeiro - Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio com as instalações e pertences.

Parágrafo segundo - Nas locações de espaço em "shopping centers", o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

Parágrafo terceiro - O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Ao cuidar das possibilidades de rescisão de instituições protegidas anteriormente pela Lei 6.239/75 a lei de locações estendeu tal proteção aos asilos e aos estabelecimentos de saúde e ensino, afastando as divergências que existiam na jurisprudência. Denota-se o

¹⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 227.

evidente sentido social da norma, protegendo a permanência desses estabelecimentos que desempenham importante papel assistencial e educacional.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

No âmbito das locações não residenciais elencadas na legislação locatícia, encontramos a previsão da locação de lojas em shopping centers, e nesse sentido, são preciosos os apontamentos de Sílvio de Salvo Venosa¹⁵:

Passam os chamados *shopping centers* a participar da legislação locacional brasileira, embora devessem estar presentes em ordenamento específico. Os centros de compras, originados nos Estados Unidos, hoje colocam-se como molas mestras do comércio, em todos os países, à medida que desenvolvem seu capital e dão oportunidade à economia privada. Deixam de ser unicamente um centro de compras, mas se transformam em centros de convivência, não só nas grandes cidades, onde a princípio surgiram em nosso país, mas também em entroncamentos econômicos no interior. Em razão da segurança e conforto que oferecem, os *shopping centers* transformam-se em importantes células de lazer e prestação de serviços, que integram as necessidades da população.

Há necessidade de legislação que oriente não apenas as locações dos espaços nesses locais como também a própria instituição e estrutura desses empreendimentos.

Em tais locações, prevalecerão entre lojistas e empreendedores de shopping centers, as condições que livremente forem pactuadas no contrato de locação e as disposições procedimentais previstas na Lei nº. 8.245/91, demonstrando que a lei se aplica a esse tipo de relações locatícias, entretanto, poderá ser afastada a aplicação dos dispositivos que não se

¹⁵ VENOSA, op. cit., p. 246.

harmonizem com esta modalidade de empreendimento, de modo que as condições que afetem esse tipo de relação locatícia sejam tidas como ressalvas validadas pela lei (art. 54).

Dispõe a lei que nas locações em shopping centers, o empreendedor não poderá cobrar do locatário:

a) despesas extraordinárias de condomínio relacionadas às obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, relativas à pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, e ainda das indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorrida em data anterior ao início da locação;

b) despesas com obras ou substituições de equipamentos que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

Desta forma, todas as despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento próprio, ressalvados os casos de urgência ou força maior devidamente demonstrados, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir tal comprovação.

2.1.3 Locações para Temporada

Locação por temporada é aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel (art. 48).

Ao regular a locação para temporada, veio à lei preencher uma lacuna há muito sentida, e que era objeto de abusos por parte dos locatários. Contratavam eles uma locação para temporada e, à míngua de uma regulamentação adequada, permanecia no prédio,

obrigando o locador a se utilizar de uma das formas de retomada que a lei previa, o que demandava longo tempo¹⁶.

Nessa modalidade de locação, o Locador poderá receber antecipadamente o valor total dos aluguéis e encargos, bem como, e exclusivamente nesse caso, ainda exigir uma das modalidades legais de garantia, para atender às demais obrigações do contrato.

A retomada do imóvel locado para temporada é simples e rápida. Se o Locatário não desocupar o imóvel ao fim do contrato, poderá o Locador, dentro do prazo de trinta dias, propor a ação de despejo, independentemente, de notificação premonitória, solicitando ao juiz que determine a desocupação liminar do imóvel nos termos do artigo 59 da lei de locações. Isso significa que o juiz, de imediato, poderá determinar a desocupação do imóvel *inaudita altera pars*, ou seja, sem ouvir o Locatário.

Contudo, encerrado o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Além disso, ocorrendo a prorrogação, ficará descaracterizada a locação por temporada, podendo o locador somente denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47 da Lei nº. 8.245/91.

Se a locação envolver imóvel mobiliado, deverá obrigatoriamente constar no contrato a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Embora a lei mencione que tal relação deverá constar no contrato de locação, nada impede que conste de relação ou laudo anexo cuja referência seja feita no contrato.

2.2 Contrato de Locação

O contrato é o acordo de vontades entre duas ou mais pessoas, para entre si, constituir e regular uma relação jurídica locatícia.

Entre os princípios que norteiam os contratos em geral, sobreleva o primeiro e mais saliente: *pacta sunt servanda*. As convenções devem ser cumpridas¹⁷.

¹⁶ BARBI, Humberto Agrícola. *Das locações residenciais e comerciais: doutrina, prática e jurisprudência*. Belo Horizonte: Del Rey, 2001, p.120.

¹⁷ VENOSA, op. cit., p. 39.

O contrato de locação, salvo hipóteses especiais, não exige forma especial, podendo ser verbal ou escrito, sendo em caso verbal, comprovado por testemunhas.

Para José da Silva Pacheco a lei fala, apenas, em locação, mas evidente que está se referindo ao contrato de locação, pois a locação é contrato, ainda que não seja escrito, pois obriga uma das partes a ceder à outra o uso e gozo de coisa não-fungível, mediante certa retribuição¹⁸.

Segundo Humberto Agrícola Barbi, o contrato de locação, como espécie dos contratos em geral, pode ser decorrência de uma simples manifestação de vontade das partes interessadas, como poderá ser ele reduzido a escrito, o que é mais comum hoje em dia. Esse escrito não é o que dá validade ao contrato, mas serve apenas para provar aquela vontade manifestada anteriormente e também para perpetuar o que se convencionou no momento da sua celebração¹⁹.

Conforme as normas de direito vigentes, o contrato de locação em termos genérico, abrange a locação de bens móveis, imóveis rurais (prédios rústicos destinados à lavoura em qualquer de suas modalidades, ainda que esteja dentro das povoações) e imóveis urbanos.

Destarte, dependendo do objeto do contrato de locação, a lei que irá disciplinar a relação pode se alterar, e assim será aplicado:

Para os bens móveis, o Código Civil (Lei nº. 10.406/2002);

Para os imóveis rurais, o Decreto nº. 59.566/66 e o Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/64);

E por fim, para os imóveis urbanos, será aplicada a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) alterada pela Lei nº. 12.112/2009.

Uma importante característica do contrato de locação é a tipicidade, pois sua existência, e a de seus efeitos estão previstas em lei (Código Civil, Estatuto da Terra e Lei nº. 8.245/91). Da mesma forma, pode-se dizer que se trata de um contrato pré-estimado, vez que as obrigações das partes contratantes são conhecidas.

¹⁸ PACHECO, José da Silva. Tratado das locações, ações de despejo e outras. 10. ed. rev. aument. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 123.

¹⁹ BARBI, op. cit., p. 17.

Outra característica é ser um contrato bilateral, pois se constitui pela união de duas vontades contrárias, de um lado a de ceder o bem para utilização, e de outro, a de querer utilizar-se do bem.

No contrato bilateral, portanto, existe a característica do *sinalagma*, ou seja, a dependência recíproca de obrigações. Daí por que muitos preferem chamá-los de *contratos sinalagmáticos*²⁰.

O contrato de locação também é apontado como consensual, pois se origina através de um acordo de vontades. Além disso, pode ser apontado como um contrato individual, pois obriga apenas as partes contratantes.

Pelo pagamento da remuneração, pode-se dizer que se trata de um contrato oneroso ou comutativo, pois impõe às partes contratantes obrigações recíprocas, ao locador de ceder o uso, e ao locatário de pagar o preço.

O contrato de locação também poderia ser apontado como um contrato de execução futura, pois é firmado em um momento e seus efeitos se prolongam no tempo.

Pode-se dizer também que se trata de um contrato não solene, pois não há formalidades específicas exigidas por lei para sua elaboração.

Por fim, trata-se de um contrato impessoal, pois a identidade das partes contratantes não é essencial para o contrato.

Para que um contrato de locação seja constituído é necessária a junção de determinados elementos, tais como o objeto (bem móvel ou imóvel), o consenso (acordo entre as partes), além do preço. Uma vez reunidos esses elementos, estará formado o contrato de locação.

O bem, objeto da locação deve ser coisa infungível, ou seja, um bem particularizado, que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, quantidade e qualidade.

Essa peculiaridade é que traz o caráter do contrato de locação, pois se a coisa for substituível, o contrato seria de empréstimo ou mútuo, e não locação.

²⁰ VENOSA, op. cit., p.7.

A locação de bens imóveis pode ser do todo ou de parte, podendo compreender a locação de uma casa, ou de apenas um muro ou fachada com o intuito publicitário.

O preço, por sua vez, é a remuneração paga pela utilização da coisa, e se denomina aluguel ou renda. Não necessariamente essa remuneração será prestada em dinheiro, podendo ser convencionado o pagamento em outra espécie.

O pagamento do aluguel é feito periodicamente, podendo ser todo mês, ou até em intervalos maiores, conforme o contrato firmado entre as partes. Se as partes nada estipularem sobre esse assunto, serão aplicados os usos e costumes locais, que no Brasil é o pagamento mensal.

No contrato, as partes podem convencionar que o preço do aluguel seja reajustado em função de um determinado índice, livremente eleito pelas partes.

Contudo, é expressamente proibida a vinculação do aluguel ao salário mínimo, moedas estrangeiras ou metais preciosos, conforme se depreende do art. 17 da Lei nº 8.245/91:

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.

Se as partes não pactuarem de forma diversa, o pagamento do aluguel deverá ser feito no domicílio do locatário (obrigação quesível).

O consenso, último elemento do contrato, significa o livre acordo de vontades das partes, que em conjunto, decidiram firmar um contrato, negociando as cláusulas e condições da locação.

Em relação ao contrato em si, tem-se que este pode ser escrito, verbal ou até mesmo tácito.

No que diz respeito ao tempo de duração, diz-se que as partes podem convencionar que seja determinado ou indeterminado, ou até mesmo vitalício (por toda a vida das partes), mas nunca poderá ser perpétuo, ou seja, eterno.

O locador, no curso do contrato de locação, tem como obrigação principal entregar a coisa ao locatário, em perfeito estado ao uso para o qual se destina, além dos acessórios que

revestem a coisa. Essa obrigação irá prevalecer desde que as partes não tenham acordado de forma diferente.

Além de entregar a coisa, o locador tem a obrigação de conservá-la. Dessa forma é responsável pelos gastos decorrentes de obras de conservação. Da mesma forma, essa obrigação pode ser convencionada de forma diversa no contrato.

Importante diferenciar aqui o que seriam obras de conservação e meras reparações locativas, pois em cada uma delas a responsabilidade pela reparação será ora do locador, ora do locatário.

Obras de conservação são medidas sérias, tomadas para que a coisa em si não se perca ou deteriore. Já as reparações locativas servem para corrigir os pequenos estragos decorrentes do uso frequente.

2.2.1 Locação verbal

A rigor, o contrato de locação não exige forma especial, sendo possível sua elaboração de forma verbal, neste contexto, a Lei de Locações procurou prestigiar aquelas hipóteses nas quais as partes optam por não firmar contrato escrito.

A denominada locação verbal, ou ainda “de boca” segundo a expressão popular, possui previsão legal e ampla regulamentação, sendo válida e muito usual principalmente nas classes sociais mais baixas, onde a confiança das partes motiva a locação.

A principal característica da locação verbal, é que ela se assemelha a locação por escrito e com prazo inferior a 30 (trinta) meses, de forma que, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado por denúncia motivada.

2.3 Prazo de Locação

O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, contudo, dependerá de vênua conjugal se o prazo da locação for igual ou superior a 10 (dez) anos, sendo que, ausente o consentimento do outro cônjuge, não estará ele obrigado a observar o prazo excedente.

Nas locações de imóveis residenciais, o prazo exerce função importante a interferir na pretensão do locador, pois, se celebrado por prazo determinado, mínimo de trinta meses, ao seu termo pode o locador retomar o imóvel sem apresentar qualquer justificativa ao locatário.

Se o prazo, no entanto for inferior a trinta meses, e superior a noventa dias, a retomada deverá ser devidamente justificada.

Os contratos de locação podem ser celebrados por tempo determinado ou indeterminado, sendo, livre a fixação do tempo da locação pelas partes contratantes. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado, sob nenhuma hipótese, assegurando-se assim a continuidade da locação. De outra forma, o locatário poderá desenvolvê-lo pagando a multa pactuada, que funciona como indenização pelo rompimento abrupto do contrato.

Nas hipóteses em que a devolução do imóvel pelo locatário antes do término do prazo contratual decorrer da transferência exigida pelo empregador público ou privado, para prestar serviço em localidade diversa daquela do início do contrato, a multa contratual não poderá ser cobrada, devendo notificar o locador por escrito e com prazo mínimo de trinta dias de antecedência.

Conforme dispõe o art. 4 da Lei nº. 8.245/91, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Todavia, o locatário poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada proporcionalmente ao período que cumpriu do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

2.4 Solidariedade

A obrigação solidária está situada na classe das obrigações com multiplicidade de sujeitos, de forma que havendo mais de um locador ou mais de um locatário, os mesmos serão solidários se no contrato não se estipulou o contrário.

Para Valdeci Mendes de Oliveira pouco importa se o objeto da prestação é divisível ou indivisível, pois não se tem em mira a natureza do objeto, mas sim a vontade das partes ou da lei, de forma que na obrigação solidária o objeto será sempre considerado indivisível, embora naturalmente divisível²¹.

No direito das obrigações, a solidariedade não se presume, assim, conforme dispõe o artigo 265 do Código Civil, evidenciamos que resulta da lei (solidariedade legal) ou da vontade das partes (solidariedade convencional).

²¹ OLIVEIRA, Valdeci Mendes de. Obrigações e responsabilidade civil aplicadas: doutrina, prática, jurisprudência. 2ª ed., rev., atual., ampl. Bauru: Edipro, 2002. p. 167.

É necessário esclarecer que essa solidariedade, situa-se, tão somente, no plano da obrigação ou responsabilidade pecuniária. Logo, se existirem vários locatários, a ação de despejo deverá ser intentada contra todos eles e não apenas contra um deles, pois visa declarar rescindida a locação, rompendo o vínculo contratual e retomar o imóvel, de forma que, se todos os locatários participaram da formação da relação locatícia, todos deverão participar de sua ruptura. Trata-se, portanto de litisconsórcio necessário nas ações de despejo.

Na questão do adimplemento pecuniário, a ilustre professora Maria Helena Diniz se valendo dos ensinamentos de Carvalho Santos, teceu as seguintes considerações:

Tendo-se mais de um locador ou mais de um locatário, em razão de comando legal expresso, haverá entre eles *solidariedade passiva*, pois ter-se-á vários devedores, e o credor estará autorizado a exigir e a receber de um deles a obrigação pecuniária toda; desse modo fica afastado o princípio *concurso partes fiunt*, pois cada co-devedor poderá ser compelido a pagar todo o débito, apesar de ser, em tese, devedor apenas de sua quota-parte. Cada um responderá *in totum et totaliter* pelo cumprimento da prestação pecuniária devida, como se fosse o único devedor²².

²² DINIZ, op. cit., p. 40

CAPÍTULO 3. DIREITOS E DEVERES NA LOCAÇÃO URBANA

De acordo com José Horácio C. G. Pereira, a lei do inquilinato cuida de locação específica, qual seja, imóveis urbanos, o que compreende, no tocante ao vocábulo “imóvel” tanto terrenos quanto edificações, enquanto que o vocábulo “urbano” prende-se à distinção ou utilização (residencial, temporada ou não residencial) da locação e não, à evidência, com a localização do imóvel²³.

Na eventualidade de existirem mais de um locador ou mais de um locatário, presumir-se-á serem eles solidários, se o contrário não se estipulou em contrato.

Assim, passemos a conhecer os direitos e deveres das partes envolvidas na relação jurídica locatícia.

3.1 Locador

O locador é a parte que oferece o imóvel para locação, e nesse sentido, não precisa ser necessariamente o proprietário do imóvel, sendo suficiente que detenha a posse.

Conforme dispõe o artigo 22 da lei de locações, constituem obrigações do locador, dentre outras, as seguintes:

- a) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- e) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- g) 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;

²³ PEREIRA, José Horácio C. G. Locação de Imóveis Urbanos – Apontamentos. São Paulo: CPC, 2004, p. 11.

h) 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;

i) exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

j) em se tratando de imóveis em condomínios edilícios, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente e que envolvem: obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e constituição de fundo de reserva.

3.2 Locatário

No tocante a figura do locatário, temos que qualquer pessoa física ou jurídica capaz de contratar estará apta a locar um imóvel urbano. Assim, locatário é a parte que toma em locação o imóvel urbano para seu uso e gozo.

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, o locatário poderá devolver o imóvel locado, pagando a multa contratual proporcionalmente ao período faltante do contrato, e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, devendo notificar o locador com trinta dias de antecedência.

Caso a locação esteja vigorando por prazo indeterminado, o locatário poderá denunciar a locação a qualquer tempo, mediante aviso prévio e por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir um mês de aluguel e encargos, vigentes no momento da rescisão.

Segundo o artigo 23, são obrigações do locatário as seguintes:

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

b) servir-se do imóvel para 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;

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

d) 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;

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

f) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio ou por escrito do locador;

g) 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;

h) pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

i) 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 de ser o imóvel colocado à venda;

j) cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

k) pagar o prêmio do seguro de fiança;

l) pagar as despesas ordinárias de condomínio, ou seja, as necessárias a administração respectiva, compreendendo: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio, consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados a prática de esportes e lazer, manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas, pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum, rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período

anterior ao início da locação, 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.

CAPÍTULO 4. GARANTIAS NA LOCAÇÃO

A garantia no contrato de locação se estabelece com o objetivo de tornar efetiva a relação jurídica obrigacional, dando maior segurança às partes contratantes.

Segundo Maria Helena Diniz, o termo “garantia” advém do francês *garantie*, que significa proteger, assegurar, de maneira que toda garantia será uma proteção que se concede ao credor, aumentando a possibilidade de receber aquilo que lhe é devido²⁴.

Neste sentido, dispõe o artigo 37 da Lei nº. 8.245/91 que no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- a) caução;
- b) fiança;
- c) seguro de fiança locatícia;
- d) cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Todavia, o locador não poderá exigir mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato de locação, sob pena de nulidade da cláusula contratual.

4.1 Caução

A caução é modalidade de garantia real em que o devedor oferece determinado bem móvel ou imóvel para responder pela obrigação assumida perante seu credor. De fato, segundo disposição do art. 38 da Lei n.8.245/91, a caução poderá ser em bens móveis ou imóveis, caracterizando-se pelo penhor, na primeira hipótese e a hipoteca no segundo caso²⁵.

A caução garante o adimplemento dos deveres do locatário até a devolução do imóvel, constituindo um bem do locatário ou de terceiro, que servirá como garantia preventiva do cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário. A caução visa deste modo, assegurar a solvabilidade do inquilino, de forma a reforçar seu patrimônio e afetá-lo, dando ao locador direito especial sobre ele, assegurando o cumprimento ou a indenização por eventual inadimplemento contratual.

²⁴ DINIZ, op. cit. p. 150.

²⁵ CAVALCANTE, op. cit. p. 69.

Deste modo, a caução poderá recair sobre bens móveis, imóveis, dinheiro, títulos ou ações.

Recaindo sobre bens móveis, deverá ela ser registrada em cartório de títulos e documentos, já se a caução for representada por bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula imobiliária.

Pode também o locatário oferecer ao locador caução em dinheiro. Nesta hipótese, o valor da caução não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, e deverá ser depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

Segundo Gilberto Caldas (2002), o termo “aluguel” na hipótese de caução em dinheiro deve ser entendido em acepção lata, ou seja, aluguel, impostos, encargos (luz, água, telefone) e taxa de condomínio por estimativa com base nos últimos pagamentos²⁶.

Extinta a relação locatícia, o locatário terá o direito ao levantamento integral dos depósitos e seus rendimentos, sendo nula qualquer cláusula que disponha de modo diverso em favor do locador.

Se o locador não promover o depósito, mas manter em seu poder os valores entregues em caução, deverá restituir ao locatário os rendimentos que não foram auferidos com o depósito regular em caderneta de poupança.

4.2 Fiança

Fiança é um contrato que estabelece uma obrigação acessória de garantia de cumprimento de outra obrigação. Segundo o estabelecido no artigo 818 do Código Civil, por este contrato, *uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra*. Trata-se, em última análise, de um instituto inserido no ordenamento jurídico para a proteção dos credores e efetivação da máxima de que o contrato faz lei entre as partes.

Com largo campo de incidência nos acordos locatícios, a fiança como garantia acessória, visa garantir o cumprimento da principal.

²⁶ CALDAS, op. cit., p. 86.

De acordo com o artigo 1.647 do Código Civil, nenhum dos cônjuges pode prestar fiança sem a autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta de bens.

Segundo Benigno Cavalcanti, a fiança consiste na garantia pessoal de terceiros, de pagar a obrigação do afiançado, caso este não cumpra com sua obrigação contratual. A relação jurídica fidejussória representada pela fiança é celebrada entre o credor e a terceira pessoa que se obriga o devedor, que não tem qualquer ingerência nessa relação contratual. A fiança é, pois, um contrato acessório celebrado entre o fiador e o credor do afiançado. Logo, se o contrato principal perecer, não importa a razão, a obrigação do fiador parece também²⁷.

Ainda complementa o mesmo autor, que a fiança não se confunde com o aval, pois em que pese ser a primeira um instituto de direito civil, a segunda representa uma garantia de natureza mercantil ou cambial, características essas que distinguem as duas modalidades de garantia.

Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa²⁸:

Trata-se de forma peculiar de contrato, pelo qual um terceiro garante o contrato. Garantia pessoal que é, assegura o cumprimento das obrigações do locatário, o verdadeiro devedor, geralmente por amizade, embora a fiança remunerada esteja presente com certa frequência. É caso típico em que se dissociam os dois elementos clássicos da obrigação: o débito e a responsabilidade. No contrato de fiança somente existe a responsabilidade, porque o débito não pertence ao fiador, mas sim ao afiançado. O fiador responde de eventual deficiência do locatário no cumprimento do contrato principal até sua total inadimplência.

Deste modo, o fiador que pagar a dívida do afiançado ficará sub-rogado nos direitos do locador, ocorre a chamada sub-rogação legal e o fiador terá direito de reembolsar-se por meio de ação própria, de tudo aquilo que despendeu em razão da garantia fidejussória, de modo que o locatário responderá ainda por todas as perdas e danos que sofrá o fiador em razão da fiança. Além dessas obrigações, o fiador também fará jus aos juros do desembolso pela taxa estipulada na obrigação principal, e, caso não haja taxa convencionada, aos juros legais da mora conforme previsão do artigo 833 do Código Civil.

²⁷ CAVALCANTE, op. cit., p. 70.

²⁸ VENOSA, op. cit., p. 168.

O fiador possui certos privilégios, como é o caso de quando o credor, sem justa causa, demore a propor a execução contra o devedor, nesses casos, poderá o fiador promover-lhe a execução.

Segundo o artigo 820 do Código civil, *pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade*.

Geralmente é contrato gratuito e unilateral. É costume no nosso meio que derive de relações de amizade. A verdade é que nem sempre essa amizade persiste após uma fiança²⁹.

4.2.1 Benefício de Ordem

A responsabilidade do fiador é subsidiária à do afiançado, isto é, o locador somente poderá executar o fiador, após serem executados os bens do devedor. É o denominado benefício de ordem previsto no artigo 827 do Código Civil.

Deste modo, se o fiador for demandado pelo locador, antes de se buscar os bens do locatário, poderá alegar o benefício de ordem, devendo deste modo, indicar bens de propriedade do locatário, localizados no mesmo município, que estejam livres e desembaraçados, sendo suficientes para solver o débito.

Art. 827 - O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor.

Parágrafo único. O fiador que alegar o benefício de ordem, a que se refere este artigo, deve nomear bens do devedor, sitos no mesmo município, livres e desembargados, quantos bastem para solver o débito.

Segundo Gilberto Caldas, convém ainda, que o locador se precavenha contra o instituto do “benefício de ordem”, pois, por esta faculdade legal, o fiador pode recusar-se legitimamente a pagar a dívida antes que o credor tenha executado os bens do afiançado³⁰.

Contra isto existe o antídoto de fazer o fiador renunciar expressamente ao benefício de ordem, o que é plenamente legal.

²⁹ VENOSA, op. cit., p. 168.

³⁰ CALDAS, op. cit., p. 87.

Para assegurar o efetivo cumprimento da fiança, o locador pode exigir que o fiador se solidarize com o locatário no pagamento da dívida, quando então a obrigação principal e a acessória se confundem.

Assim, segundo o artigo 828 do Código Civil, o benefício de ordem não se aproveita ao fiador se:

- a) ele o renunciou expressamente;
- b) se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;
- c) o devedor for insolvente, ou falido.

4.3 Seguro de Fiança Locatícia

Segundo Maria Helena Diniz, o seguro de fiança locatícia é o pagamento de uma taxa, correspondente a um prêmio mensal ou anual que se ajustar, tendo por fim garantir o pagamento de certa soma ao locador. Garante-se, mediante o prêmio, o pagamento do aluguel. Pelo seguro de fiança locatícia o inquilino pagará mensalmente uma quantia à Companhia Seguradora, para que ela pague indenização, cobrindo possíveis e eventuais prejuízos ao locador³¹.

É a modalidade de garantia da locação dada por uma companhia de seguros, mediante contratação direta pelo locatário e tendo o locador como beneficiário da indenização.

No seguro fiança o inquilino contrata uma companhia de seguros autorizada pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) que garante o aluguel e demais encargos e obrigações da locação. Em geral, as empresas exigem que o locatário, além de boa ficha cadastral, tenha renda de três vezes ou mais o valor da locação. É a modalidade menos usada no Brasil.

A companhia seguradora exigirá o pagamento à vista do respectivo prêmio ou ainda em parcelas mensais, assegurando um número determinado de prestações locativas. Em razão da natureza do contrato de seguro ser diferente da do contrato de locação, não é possível estender a garantia até a efetiva entrega do imóvel, sendo que a apólice terá sempre um prazo limitado de vigência, geralmente anual, devendo ser renovada a cada período.

³¹ DINIZ, op. cit., p. 155.

Uma vez paga a indenização pela seguradora ao segurado, o próprio recibo funcionará como cessão de crédito, que possibilita à seguradora sub-rogar-se no direito à ação regressiva contra o locatário inadimplente³².

Geralmente tal modalidade de garantia é utilizada pelo locatário que não possui patrimônio, tão pouco amizade com pessoas de idoneidade econômico-financeira que permita o recurso à fiança.

4.4 Extinção da Garantia Locatícia

O locador poderá exigir novo fiador ou ainda a alteração da modalidade de garantia nos seguintes casos:

- a) morte do fiador;
- b) ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
- c) alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- d) exoneração do fiador;
- e) prorrogação da locação por prazo indeterminado, tendo sido a fiança ajustada por prazo certo;
- f) desaparecimento dos bens móveis;
- g) desapropriação ou alienação do imóvel.
- h) exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;
- i) liquidação ou encerramento do fundo de investimento cujas cotas foram cedidas fiduciariamente para garantia da locação;
- j) prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

³² CALDAS, op. cit., p. 90.

4.5 Pagamento antecipado do aluguel

Não estando à locação garantida por qualquer das modalidades de garantia acima mencionadas, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

CAPÍTULO 5. SUBLOCAÇÃO

A sublocação é um ato privativo do locatário principal e consiste em ceder, total ou parcialmente a locação a outro locatário, dependendo sempre do consentimento prévio e escrito do locador, de forma que se o contrato de locação vedar a sublocação, não poderá o locatário realizá-la, sob pena de caracterizar uma infração contratual, autorizando a propositura da ação de despejo pelo locador.

Como ressalta Benigno Cavalcante, antes do advento da Lei nº. 8.245/91 eram frequentes as locações imobiliárias com sublocações imediatas como forma de especulação financeira, assim, uma pessoa celebrava um contrato de locação de imóvel e em seguida sublocava esse mesmo imóvel por valor maior, sem fazer qualquer uso do imóvel, apenas especulando financeiramente com a locação³³.

Havendo o interesse em sublocar o imóvel, o locatário deverá notificar por escrito o locador que terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar formalmente a sua oposição, sendo que nos termos da lei inquilinária, não se presume o consentimento pela simples demora em manifestar formalmente a sua oposição.

Ocorrendo a rescisão ou o término da locação, independentemente do motivo que a ensejou, resolvem-se também as sublocações, e nesses casos, temos que a relação jurídica existente entre o locatário principal (sublocador) e o sublocatário é autônoma em relação ao contrato principal, assim, apenas o sublocador responderá perante o sublocatário acerca de eventual direito de indenização proveniente do término da locação.

Mesmo diante da autonomia do contrato de sublocação, a lei prevê em seu artigo 16 que o sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

³³ CAVALCANTE, op. cit., p. 31.

CAPÍTULO 6. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nos casos em que envolva a venda, cessão ou até mesmo a dação em pagamento, o locatário terá preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros.

Para tanto, deverá o locador dar conhecimento ao locatário de seu interesse em alienar o imóvel mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, devendo conter a notificação, todas as condições do negócio, tais como preço, forma de pagamento, existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Tal benesse que dispõe o locatário tem prazo para ser exercido. Assim, deverá ele manifestar sua intenção de compra de forma inequívoca no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação, extinguindo-se o direito se não exercido nesse período.

Havendo a aceitação da proposta pelo locatário, se o locador desistir do negócio, deverá responsabilizar-se pela reparação dos eventuais prejuízos ocasionados ao locatário, inclusive lucros cessantes.

Nos casos de sublocação, o direito de preferência caberá ao sublocatário, e só depois ao locatário. Assim, vemos que a lei procurou proteger quem efetivamente utilize o imóvel, e não o especulador.

Se estivermos diante de situação de pluralidade de locatários, o direito de preferência alcançará a todos, ou qualquer deles, se apenas um for o interessado, contudo, havendo mais de um locatário interessado na compra do imóvel, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Existindo mais de um locador, preleciona o artigo 34 que a preferência recairá primeiramente sobre o co-proprietário e posteriormente ao locatário.

O direito de preferência não alcança os casos de penhora do imóvel por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Nos contratos de locação firmados posteriormente a 1º de outubro de 2001, o direito de preferência não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de

perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

Em se tratando de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação, assim, se o locador receber proposta de compra de mais de uma unidade, e o locatário desejar adquirir apenas a sua unidade, sua proposta sucumbirá frente a outra.

Para exercer seu direito de preferência, o locatário a quem não foi dada a 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 irregularmente alienado.

Para isso, contará com o prazo decadencial de 06 (seis) meses a contar do registro da alienação no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado a pelo menos trinta dias da data da alienação, junto à matrícula ou transcrição no cartório de registro da circunscrição do imóvel.

CAPÍTULO 7. AÇÃO DE DESPEJO

O vocábulo despejo significa a desocupação compulsória de um imóvel alugado, em razão de decisão judicial contrária ao locatário recalcitrante, e que insiste em permanecer no imóvel, situação em que a desocupação é realizada por intermédio de oficial de justiça, que poderá valer-se inclusive de força policial.

A ação de despejo consiste no instrumento processual à disposição do locador para rescindir o contrato de locação e retomar o imóvel locado.

Ao contratar a locação, o locador obriga-se a ceder a posse direta do imóvel ao locatário, e assim, o legislador elegeu expressamente a ação de despejo como instrumento único para o locador reaver o imóvel, independentemente do fundamento do término de locação. Desta forma, sem divergência jurisprudencial, seja qual for o fundamento do término da locação, a ação judicial adequada para reaver o prédio alugado é a ação de despejo.

O artigo 5º da Lei de Locações traz expressa disposição nesse sentido, senão vejamos:

Art. 5 - Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

O procedimento da ação de despejo é o ordinário, conforme preceitua o artigo 59 da Lei de Locações, sendo que a petição inicial deverá preencher os requisitos estabelecidos pelos artigos 282 e 283 do Código de Processo Civil.

Conforme a natureza da pretensão do locador, a ação de despejo para reaver o imóvel locado será baseada: a) na falta de pagamento dos alugueres ou encargos da locação; b) na necessidade de uso próprio ou de ascendentes ou descendentes; c) na superveniência de infração contratual cometida pelo locatário; d) aquisição do imóvel pelo retomante, e) vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos.

Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

Nos casos de desapropriação do imóvel locado, preciosos são os ensinamentos de Francisco Carlos Rocha Barros, ao afirmar que:

Uma vez desapropriado o imóvel, desaparece a locação. Ocorre simultaneamente, a ruptura dos vínculos obrigacionais que existiam entre locador e locatário. O poder expropriante, imitando-se na posse, expulsa o

inquilino que ocupava o imóvel. Nesse caso, termina a locação sem ter havido necessidade de ação de despejo para obter a desocupação. Dispensa-se, portanto, a declaração judicial de desfazimento do vínculo locatício. [...] O ex-inquilino não terá ação contra o ex-locador para pleitear indenização por eventuais prejuízos. Poderá, se for o caso, exigir reparação do órgão expropriante.³⁴

Além da possibilidade de liminar para desocupação conforme o trabalho mostrará adiante, houve ainda a introdução do acordo extrajudicial como título hábil para execução, inclusive com liminar, bastando para tanto o acordo de vontades (contrato) assinado juntamente com duas testemunhas.

7.1 Desocupação Liminar

Temos que um dos grandes legados da Lei nº. 12.112/09 foi a possibilidade de desocupação liminar para o locatário inadimplente nos contratos que não possua garantia.

Contudo, outras hipóteses de desocupação liminar são previstas no artigo 59 da Lei de Locações, de forma que será possível a decretação do despejo liminarmente e sem necessidade de ouvir o locatário, desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel, quando a ação de despejo tiver por fundamento exclusivo:

- a) o descumprimento de acordo celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de 06 (seis) meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
- b) a extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;
- c) o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até 30 (trinta) dias após o vencimento do contrato;
- d) a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;
- e) a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

³⁴ BARROS, Francisco Carlos Rocha. *Comentários à lei do inquilinato*. 2º ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 27.

f) a necessidade de realizar reparações urgentes no imóvel, e que tenham sido determinadas pelo poder público, e não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

g) decurso de 30 (trinta) dias sem que o locatário, depois de notificado acerca da extinção da garantia, apresente nova garantia apta a manter a segurança do contrato.

h) o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

i) a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer garantia, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou exoneração dela, podendo o locatário evitar o despejo se efetuar no prazo de 15 (quinze) dias o depósito judicial de todos os valores devidos.

7.2 Notificação Prévia

Segundo os ensinamentos de José da Silva Pacheco³⁵, durante muito tempo, somente era possível a propositura da ação de despejo após a notificação prévia do locatário, de forma que, excetuando-se os casos de: a) despejo por falta de pagamento; b) infração contratual; c) rescisão do contrato de trabalho; e d) reparações urgentes, determinadas pela autoridade pública, e que não pudessem ser feitas com o locatário no imóvel, ou podendo, este recusar-se em consenti-las, havia que se fazer, antes, a notificação judicial.

A notificação judicial visava denunciar o contrato de locação, de forma que a ação de despejo somente poderia ser ajuizada depois de decorrido o prazo da notificação prévia, que deveria ser judicial, sob pena de nulidade.

A partir do Decreto-lei nº. 890/69, a obrigatoriedade da notificação prévia para a propositura da ação de despejo foi abolida do ordenamento jurídico sob o argumento de desobstrução do Poder Judiciário, com o objetivo de apressar o final da ação de despejo. A justificativa foi de que a falta do prazo de três meses da notificação seria compensado com o aumento do prazo do despejo³⁶.

Hodiernamente será imprescindível a notificação nos casos de extinção da locação por denúncia, que podem ser exemplificados nos seguintes casos:

³⁵ PACHECO, op. cit., p. 572.

³⁶ PACHECO, op. cit., p. 573.

a) pela extinção do usufruto ou do fideicomisso com prazo de 30 dias para a desocupação (art. 7º);

b) pelo adquirente do imóvel ou promissário, quando não for obrigado a respeitar a locação, com o prazo de 90 dias para a restituição (art. 8º);

c) pelo locador na prorrogação da locação ajustada por prazo igual ou superior a 30 meses, concedendo 30 dias para a desocupação (art. 46, §2º); d) pelo locador na prorrogação da locação por temporada (art. 50, parágrafo único);

e) pelo locador na locação não residencial de prazo indeterminado, concedendo-se 30 dias para a desocupação (art. 57); e

f) pelo locador nos casos de locação que se iniciou antes da vigência da Lei nº. 8.245/91 e passou a vigorar por prazo indeterminado, concedendo-se 12 meses para a desocupação (art. 78).

A notificação na atual sistemática da lei de locações poderá ser levada a efeito por meios judiciais, extrajudiciais, ou qualquer outro meio de ciência inequívoca, e, desde que autorizado no contrato poder-se-á fazer mediante correspondência com aviso de recebimento, e-mail, telex, fac-símile, ou, ainda, pelas formas previstas no Código de Processo Civil.

7.2.1 Denúncia Cheia

A diferenciação que há de ser feita entre denúncia e resolução, é que a primeira é uma declaração unilateral, ou seja, o locador, unilateralmente pretende resolver o contrato em razão de algum motivo ou ainda sem motivo algum, desde que permitido por lei, enquanto a segunda trata-se da desconstituição do contrato, também chamada de rescisão, sendo fruto da vontade de ambas as partes.

A denúncia é ato unilateral de vontade, e assim, não depende de aceitação do locatário. Seja qual for a sua forma, a ação de despejo deverá ser instruída com a prova inequívoca de sua efetivação.

Denúncia cheia ou ainda denúncia motivada, remetem a possibilidade da retomada do imóvel com base nas hipóteses previstas no artigo 47.

Assim, constituem motivos lícitos para o término da locação e a desocupação do imóvel:

- a) os casos de desfazimento da locação (art. 9º);
- b) a extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;
- c) para uso próprio e uso residencial de ascendente ou descendente;
- d) para demolição e edificação ou realização de obras aprovadas pelo Poder Público; e
- e) se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Com exceção da hipótese de denúncia em razão da vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos e que demanda notificação prévia, as demais hipóteses prescindem de tal ato.

Nas precisas palavras de Sílvio de Salvo Venosa:

Percebe-se claramente que o intuito do legislador foi reduzir os casos de retomada às hipóteses efetivamente sinceras, quando tem o retomante real necessidade do imóvel. Na sistemática revogada, procuravam os locadores a motivação para o despejo a fim de minorar o prejuízo de uma locação gravosa e inconveniente, reconduzida indefinidamente por prazo determinado³⁷.

7.2.2 Denúncia Vazia

A locação residencial, no sistema da revogada Lei nº. 6.649/79 impedia a denúncia vazia, isto é, a retomada do imóvel pelo locador sem a apresentação de qualquer justificativa. Esta característica legal, no entanto provocou a queda na oferta de imóveis para locação. Com o surgimento da Lei nº. 8.245/91 foi instituída a denúncia vazia, condicionada a determinados requisitos legais, quais sejam, desde que o contrato fosse celebrado por prazo determinado, por escrito e com prazo mínimo de trinta meses. Nessas condições, findo o prazo estipulado, o locador poderá retomar o imóvel sem apresentar qualquer motivação para isso.

Destarte, bastará ao locador denunciar o contrato, notificando o locatário para que desocupe o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias.

7.3 Despejo por falta de pagamento

³⁷ VENOSA, op. cit., p. 209.

A falta de pagamento dos aluguéis ou encargos da locação em seus respectivos vencimentos constitui flagrante desrespeito a lei de locações. Tal modalidade de ação é a mais comum dentre todas as ações locatícias, estando contemplada no inciso III do art. 9º da Lei nº. 8,245/91.

No caso do não pagamento do aluguel ou qualquer encargo da locação, é absolutamente indiscutível a infração legal e contratual por parte do locatário, abrindo-se espaço para a desocupação compulsória do imóvel.

Neste ponto, vale ressaltar que não somente o atraso dos alugueres autoriza a propositura da ação de despejo, mas também, os encargos da locação, que deverão ser pagos no respectivo vencimento. Assim, mesmo o locatário estando em dia com o pagamento dos aluguéis, caso falte com o pagamento de encargos previstos no contrato ou na lei, tais como taxa condominial, imposto predial, consumo de água, entre outros, de igual forma estará sujeito ao despejo por falta de pagamento.

Do inadimplemento surge o direito do locador dirigir-se ao Poder Judiciário e pleitear a rescisão do contrato e a desocupação compulsória do imóvel através do despejo.

O pedido de rescisão da locação e do despejo do locatário inadimplente poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e encargos da locação. Nesta hipótese, o locatário será citado para responder ao pedido de rescisão e despejo e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança juntamente com o locatário, trazendo a legislação inquilinária intrínseca inspiração de economia processual.

Nesse contexto, especial cuidado deverá ter o locatário na manutenção e guarda dos recibos de pagamentos efetuados, exigindo-os sempre, uma vez que não se admite em juízo a prova de pagamento por intermédio de testemunhas.

7.3.1 Impontualidade

Quando estamos diante de uma obrigação locatícia, para que possa haver parâmetros de segurança e normalidade, o locatário precisará honrar o pagamento em seu respectivo vencimento, pois a pontualidade no pagamento constitui elemento que estimula o mercado imobiliário facilitando as locações.

Desta feita, quando ocorre a impontualidade, quer por motivos voluntários ou mesmo pela impossibilidade do pagamento na época aprazada, o locatário, devedor da obrigação

pecuniária estará sujeito a ser constrangido a desocupar o imóvel e adimplir suas obrigações por meio de procedimento judicial, mecanismo esse que o próprio Estado coloca a disposição do locador que poderá cumular a ação de despejo com a execução dos débitos deixados pelo locatário.

7.3.2 Lugar do Pagamento

Quando não houver disposição diversa no contrato de locação, o locatário é obrigado a pagar o aluguel e os encargos da locação no imóvel locado, ou seja, o locador deve buscar o pagamento no imóvel locado (dívida quérable ou quesível).

Podem as partes, entretanto estabelecerem que o pagamento dos aluguéis seja feito no domicílio do locador ou qualquer outro local. Nestes casos, a dívida será portátil ou *portable*. A palavra portátil tem sua origem no verbo latino da primeira conjugação *porto, as, avi, atum, are*, significando levar, portar, transportar.³⁸ Se dispuser o contrato desta forma, o locatário deverá levar o pagamento ao local indicado, e sua omissão caracterizará mora.

A importante diferenciação reside justamente no momento do surgimento da mora. Se a dívida for quesível ou *querable* (pagamento no imóvel), a mora surgirá no momento em que o credor mandar receber o pagamento e o devedor se recusar a efetuar o pagamento, sendo que eventual atraso do locador não poderá ser imputado ao locatário.

A consequência prática de tal distinção é que, para evitar a mora pelo atraso culposo do pagamento do aluguel, o locatário que se comprometeu a levar o pagamento deverá consignar o valor do aluguel através de ação própria de consignação e pagamento, enquanto tal providência não é necessária se a dívida for quesível, pois o credor terá que fazer a prova de que mandou receber e de que o devedor se recusou a efetuar o pagamento.

7.3.3 Purgação da Mora

Proposta a ação de despejo por falta de pagamento, o locatário ou o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, dos aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação, bem como dos juros de mora e multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis, acrescidos ainda dos

³⁸ OLIVEIRA, Valdeci Mendes de, *apud* Álvaro Villaça Azevedo. P. 137.

honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa.

O principal efeito do pedido de purgação é elidir o despejo colocando fim ao processo. Contudo, se houver outro fundamento na ação que não o da falta de pagamento, o feito prosseguirá regularmente até decisão final que poderá decretar a desocupação compulsória com base, por exemplo, em uma infração legal ou contratual.

Conforme nos ensina o ilustre doutrinador Sílvio de Salvo Venosa;

Os princípios de emenda da mora [...] mantêm a incompatibilidade entre a emenda da mora e a contestação. Tendo o réu optado por emendá-la, não poderá contestar. Tanto isto é verdadeiro que o réu tem prazo para complementar o depósito em dez dias, se o locador alegar que o depósito inicial não é integral³⁹.

Efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador.

Não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada.

De igual modo, os aluguéis que forem vencendo no curso do processo deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantar a quantia incontroversa.

Havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução do débito pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Por derradeiro, frise-se que será vedada a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

7.3.4 Consignação do Aluguel

³⁹ VENOSA, op. cit., p. 291.

A palavra *consignação* deriva do latim *cum signare*⁴⁰, significando modo indireto de pagamento, ou seja, o pagamento realizado por intermédio da autoridade judicial.

Essa ação constituiu uma forma de efetuar o pagamento do aluguel, que se trata de dívida líquida, certa e vencida, e consequentemente, exigível. O autor denomina-se consignante ou consignador, e o réu credor é chamado de consignatário, assim, em regra, o locatário constitui o polo ativo, e o locador o polo passivo.

Segundo dispõe o Código Civil em seu artigo 335, a consignação poderá ser proposta nas seguintes situações:

- a) se o credor não puder, ou, podendo, recusar sem justa causa o pagamento, ou dar quitação na forma da lei;
- b) se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;
- c) se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o aluguel;
- d) se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

A mais comum, entretanto, está relacionada à recusa do locador em receber os valores locatícios⁴¹.

Se de um lado o locador tem direito de receber o aluguel, de outro lado, o locatário tem o dever de pagá-lo, e se não conseguir fazê-lo, poderá depositá-lo, a fim de não constituir-se em mora.

Destarte, qualquer dificuldade criada pelo locador e que dificulte o pagamento do aluguel pelo locatário, ensejará a propositura de ação consignatória que se apresenta como verdadeiro expediente de facilitação do adimplemento da obrigação pelo locatário que deseje ver-se livre da obrigação locatícia.

⁴⁰ SANTOS, Gildo dos. Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91. 3ª ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999. p. 388.

⁴¹ Como bem explicita Gildo dos Santos, a negativa em receber o aluguel quase sempre não é frontal. Por vezes, o locador exige aluguel maior em face do reajuste contratual ou legal, do que se infere que está recusando o aluguel que o inquilino pretende pagar, com o argumento de que o valor é aquém do devido. Oportunidade em que caberá ao juiz dizer se o aluguel ofertado pelo inquilino está certo, ou não. De forma que se não estiver correto o valor, não poderá afirmar-se que existiu recuso do senhorio, mas sim que esta foi justa.

A petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo artigo 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores. Deverá ainda indicar a recusa do recebimento pelo locador e os valores que entende serem devidos.

Determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo, sendo certo que o depósito judicial prescinde da citação.

O pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos.

Não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos.

A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a inexistência de recusa ou mora em receber a quantia devida, ou tendo havido a recusa, esta ser justa. Constituem-se também argumentos de defesa do locador a intempestividade do pagamento, não ter sido ele apresentado no lugar do pagamento ou ainda não ter sido integral o depósito.

Além de contestar, o réu poderá reconvir, pedindo o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória, ou ainda a diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral⁴².

Proposta a ação, o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autorreconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos.

⁴² Nas palavras de Custódio da Piedade Ubaldino Miranda *in* Locação de imóveis urbanos, p.188, a lei admite expressamente [...] que além de contestar, pode o réu reconvir, pedindo o despejo do autor e a cobrança dos valores, objeto da consignatória, ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral.

Havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objetos da consignatória, a execução desta somente poderá ter início depois de desocupado o imóvel, caso ambos os pedidos tenham sido acolhidos.

Vale assinalar que o réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

7.4 Retomada para uso próprio

A necessidade de utilização do imóvel pelo locador para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou ainda para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio, constituem hipóteses de desocupação que caso não se realize, possibilita a propositura de ação de despejo para desocupação compulsória do locatário.

A lei coerente com a função social da propriedade autoriza a utilização do imóvel para fins residenciais ou não, quando for requerida para uso próprio do locador, do cônjuge ou do companheiro. Por outro lado, quando destinar-se a utilização de descendente ou ascendente, o pedido de retomada somente poderá se fundar no uso residencial, sendo ainda necessário que os beneficiários não disponham bem como seu cônjuge ou companheiro de imóvel residencial próprio.

Neste caso, imperioso que comprove o locador ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Nos casos de uso por descendentes ou ascendentes, deverá comprovar ainda a relação de parentesco e a condição de não proprietário de imóvel residencial do beneficiário, que deverá estar residindo em imóvel alheio.

Segundo nos ensina Maria Helena Diniz:

para que o locador retome o prédio para uso próprio, seu pedido não precisará ater-se a uma destinação: poderá usá-lo para moradia, para instalar escritório, para depositar mercadoria, para exercer atividade mercantil etc. Mas se o pedido de retomada for beneficiar parente, este apenas poderá destinar o imóvel para fins residenciais. Todavia, nada impedirá, para os fins de retomada, que, p. ex., o

descendente queira instalar também, no imóvel em que vai residir, seu consultório de psicologia, pois vedada está tão somente a exclusividade do fim não residencial.⁴³

Mencionada autora ainda nos ensina que no caso de falecimento do locador, “caberá ao espólio locador a retomada, para uso da viúva do *de cujos*, tanto pela sua qualidade de inventariante como pela de meeira, sendo desnecessária a concordância expressa de todos os herdeiros”⁴⁴.

Nesses casos, existe a presunção de sinceridade no pedido de retomada. Tal presunção é relativa (*juris tantum*), cabendo ao réu apresentar provas em contrário, sendo que não sendo provada de forma eficaz, não há que se falar em cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide. Em tais situações, a certidão do registro imobiliário é prova conclusiva, embora não absoluta.

Não obstante, deverá o locador retomante comprovar em juízo a necessidade e sinceridade do pedido nos seguintes casos:

O ascendente ou descendente pode necessitar residir no imóvel locado, ainda que esteja residindo em imóvel próprio (alínea b). Da mesma forma, o locador, seu cônjuge, ou companheiro pode ter necessidade do imóvel locado (alínea a). Nesta última situação, o retomante também deve provar judicialmente a necessidade, se já houver retomado anteriormente o imóvel, o que na prática não será muito fácil de ocorrer. Portanto nessas situações definidas no parágrafo primeiro, não existe presunção de sinceridade. Deve o autor provar judicialmente a necessidade.⁴⁵

Vale enfatizar ainda que a previsão contida no art. 44, II da Lei de Locações determina a aplicação de multa pelo desvio de uso, desestimulando pedidos insinceros, não obstante a tipificação penal que determina constituir crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, podendo ser substituída pela prestação de serviços à comunidade se deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano.

7.5 Retomada para reparos, demolição e edificação

Na eventualidade do imóvel necessitar de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los conforme dispõe o artigo 26 da Lei em estudo.

⁴³ DINIZ, op. cit., pág. 201.

⁴⁴ DINIZ, op. cit., pag. 200.

⁴⁵ VENOSA, op. cit., pág. 213.

Trata-se de obrigação do locatário em face ao dever do locador de manter o imóvel em condições de uso e habitabilidade, devendo fazer as reparações urgentes de que o imóvel necessite. Contudo, o locador não pode ingressar no imóvel sem autorização do locatário, pois constituiria turbacão à sua posse. Nesses casos, a lei se anteviu ao problema e estabeleceu a obrigação do locatário consentir as reparações.

A lei trouxe a baila regra clara acerca dos reparos, assim, se durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente, contudo, se durar mais de trinta dias, poderá ele rescindir o contrato de locação.

No tocante às reparações, as que ensejam a ação de despejo são aquelas urgentes e determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Em síntese, a desocupação do imóvel pelo locatário será obrigatória sempre que a pretensão de retomada se embasar nas seguintes questões:

a) realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

b) se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento.

Para a professora Maria Helena Diniz, nos casos de imóvel de residência coletiva, a exemplo dos prédios de apartamentos, o aumento de área construída para justificativa do despejo, deverá ser considerado sobre a construção e não sobre cada uma das unidades autônomas⁴⁶.

Tal direito de retomada pertence ao proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário a pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada, ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

⁴⁶ DINIZ, op. cit., 203.

Esta modalidade de despejo não se confunde com a que se encontra no artigo 9º, IV, pois neste caso, o desfazimento da locação ocorrerá por conta da necessidade de reparação urgente do prédio, determinada pelo Poder Público. Conquanto as duas hipóteses sejam hábeis para o desfazimento da locação, no caso do artigo 47, IV, a demolição, edificação ou reforma do prédio locado decorre de iniciativa do próprio locador, que obtém licença e aprovação dos projetos junto ao Poder Público, documentos esses que haverão de instruir a petição inicial.

Devemos ainda atentar que nas hipóteses de demolição, a Lei não permite a retomada sem que exista projeto de edificação aprovado junto ao Poder Público, documentos estes que deverão acompanhar o pedido inaugural.

Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa:

“A maior capacidade de utilização do prédio pelo aumento da porcentagem de área construída não pode constituir em simples ato abusivo para desalojar o inquilino. Cumpre o exame no caso concreto. A vigente lei inquilinária não se refere mais à reforma que dê ao prédio “maior capacidade de utilização”. Pressupõe ela que o aumento da porcentagem da área construída já resulte nisto, mas o exame da natureza da reforma é importante no caso concreto. Como regra geral impera o critério objetivo de aumento de área fixado na lei”.⁴⁷

Importante observação deve ser feita no intuito do prazo que dispõe o retomante para o início das obras de reparação ou demolição e edificação, que conforme dispõe o artigo 44, III deverá ter início dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel sob pena de configurar crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade, bem como a aplicação de multa em favor do locatário equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel

7.6 Vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos

Como última hipótese para ensejar a desocupação do imóvel pelo locatário ou a propositura de ação de despejo em caso de resistência, temos o fato da vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

⁴⁷ VENOSA, op. cit., p. 218.

Assim, permanecendo o locatário no imóvel por período superior a cinco anos, haverá justo motivo para o locador denunciar a locação.

Tal disposição aplica-se às locações para fins residenciais que forem ajustadas por prazo inferior a trinta meses, ou ainda àquelas ajustadas verbalmente, e que se prorrogam automaticamente por prazo indeterminado, protegidas, portanto contra a denúncia vazia, de forma que as hipóteses de desocupação se restringem às previstas em lei.

Em bem verdade, se o locador preferir estipular uma locação com prazo inferior a dois anos e meio, deverá esperar cinco anos para conseguir despejar o inquilino sem justificação (denúncia vazia).

Pelo exposto, nos parece acertado afirmar que com a vigência da lei de locações, os contratos por escrito e com prazo de trinta meses passaram a ser a regra nas novas locações residenciais.

7.7 Abandono do Imóvel

Quando o imóvel for abandonado pelo locatário depois de ajuizada a ação de despejo, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel nos termos do artigo 66 da Lei de Locações. A imissão na posse depende sempre de requerimento por parte do autor.

Após o ajuizamento da ação, ocorrendo o abandono do imóvel, deve o juiz certificar-se de que houve realmente a desocupação do imóvel, mediante constatação a ser levada a efeito por oficial de justiça que tomará tudo a termo.

Havendo o abandono do imóvel pelos ocupantes, o fato de existirem objetos no imóvel não obsta a imissão, devendo o oficial de justiça entregar os mesmos à depositário que ficará responsável por sua guarda.

Nas palavras da ilustre doutrinadora Maria Helena Diniz:

Se a ação de despejo foi proposta depois de desocupado o imóvel pela ré, a hipótese é de carência da ação por falta de objeto e não de improcedência do pedido. Se após o ajuizamento da ação de despejo, o locatário vier a abandonar o imóvel, no curso da lide, desocupando-o, antes de qualquer decisão judicial, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel. O locador, havendo o referido abandono, não aguardará a prolação da sentença judicial para retomar o prédio locado; poderá, então, requerer ao juiz, mediante petição expositiva do fato, alegando o abandono predial, a

expedição em seu favor de mandado de imissão na posse do imóvel, inclusive com a remoção dos móveis que, porventura, lá se encontrarem para as mãos de depositário judicial ou particular.⁴⁸

A imissão do locador na posse do imóvel abandonado pelo locatário só poderá se efetivar por intermédio de ordem judicial, pois, se o locador nele se instalar por conta própria correrá o risco de obrigar-se ao pagamento de perdas e danos por objetos de propriedade do locatário que eventualmente existam no imóvel.

⁴⁸ DINIZ, op. cit., pág. 272.

CAPÍTULO 8. SENTENÇA

Como visto, a propositura das ações locatícias podem possuir fundamentos ou causas diversas, contudo, a pretensão almejada é inquestionavelmente o julgamento das pretensões deduzidas na petição inicial.

Nesse contexto, a sentença é o ato mais importante da relação jurídica processual, pois define o litígio, dando-lhe uma solução segundo a lei e que poderá decretar a ordem, de despejo ao locatário recalcitrante.

A sentença será definitiva, quando resolver o processo, dando-lhe definição, vale dizer, trazendo definição ao conflito, acolhendo ou rejeitando o pedido do autor, que segundo o artigo 269 do Código de Processo Civil abrigará as hipóteses de: a) acolhimento ou rejeição do pedido do autor; b) reconhecimento da procedência do pedido pelo réu; c) transação; e d) renúncia ao direito sobre que se funda a ação.

A sentença será terminativa, quando colocar fim ao processo sem, contudo, resolver o mérito ou trazer uma solução ao conflito. Nesses casos, o judiciário declara que a relação jurídica processual não poderá ter prosseguimento, encerrando o processo. São hipóteses de extinção do processo sem julgamento do mérito as seguintes:

- a) indeferimento da petição inicial;
- b) paralisação do processo por mais de um ano por negligência das partes;
- c) abandono da causa pelo autor por mais de 30 (trinta) dias, sem promover os atos e diligências que lhe compete;
- d) ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo;
- e) acolhimento pelo juiz da alegação de perempção, litispendência ou de coisa julgada;
- f) quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual;
- g) pela convenção de arbitragem;
- h) quando o autor desistir da ação;
- i) quando a ação for considerada intransmissível por disposição legal;
- j) quando ocorrer confusão entre o autor e o réu.

A sentença, como ato processual de natureza solene, é composta por três elementos essenciais:

- a) o relatório, que conterà os nomes das partes, o resumo dos fatos e dos fundamentos jurídicos do pedido inicial e da contestação, bem como o registro das principais ocorrências havidas no decorrer do processo;
- b) a motivação, contendo os fundamentos em que o juiz analisará as questões de fato e de direito, ou seja, é o segmento da sentença em que o juiz explica os motivos de fato e de direito que justificam a sua conclusão, sendo consagrado o princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional do juiz, na valoração das provas produzidas no processo;
- c) o dispositivo, contendo a conclusão dada pelo juiz ao litígio, resolvendo assim as questões que as partes lhe submeteram.

8.1 Desocupação voluntária

Decretado o despejo, o locatário será intimado para que desocupe voluntariamente o imóvel.

O vocábulo *voluntário* remete para aquele que age espontaneamente, obedecendo a sua própria vontade sem constrangimento ou coação.

Julgada procedente a ação de despejo, antes de efetuar a desocupação compulsória, o juiz concederá na oportunidade da expedição do mandado de despejo, o prazo de trinta dias para que o locatário desocupe voluntariamente o imóvel.

Todavia, o prazo será reduzido para quinze dias nos seguintes casos:

- a) se entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de quatro meses;
- b) quando o despejo houver sido decretado com fundamento na prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos ou ainda na realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público;
- c) Nas hipóteses de locações ajustadas por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses, quando findo o prazo ajustado, e o locador tiver denunciado o contrato, concedendo prazo de trinta dias para desocupação do imóvel pelo locatário.

Tratamento diferenciado possuirá os estabelecimentos de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, cuja sentença deverá conceder prazo mínimo de seis meses e

máximo de um ano para a desocupação, sendo que o juiz deverá determinar que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

Por derradeiro, nas locações para hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas registradas, se o despejo for decretado com fundamento na realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público ou para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar o aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, o prazo para desocupação voluntária será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

8.2 Execução Provisória

A execução provisória da ação de despejo, salvo nas hipóteses que são motivadas em decorrência do descumprimento de acordo (art. 9º, I); infração legal ou contratual (art. 9º, II); falta de pagamento do aluguel e demais encargos (art. 9º, III); e em decorrência de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (art. 9º, IV), dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

O valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente, deverá ser fixado na sentença que decretar o despejo, sendo que a caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos próprios autos da execução provisória.

Na eventualidade de ulterior reforma da sentença ou da decisão que concedeu o despejo, o valor da caução será revertida em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo ainda reclamar ele em ação própria, a diferença de quantia que a exceder.

A ação de despejo é considerada ação executiva *lato sensu* e de instância única, sem necessidade de instância executória para a satisfação provisória da sentença que pende de recurso e em razão da possibilidade de ser reformada, exige-se garantia pessoal ou real.

Acerca da garantia ofertada se faz necessário ouvir o locatário, para lhe assegurar o contraditório e a ampla defesa, como previsto no art. 5º, LV da Constituição Federal.

8.3 Apelação

O ordenamento jurídico pátrio buscou atribuir à atividade jurisdicional um maior grau de acerto e de decisões justas. Assim, a parte que não se conformar com o teor da decisão proferida pelo juízo singular, poderá recorrer da decisão a um tribunal colegiado de instância superior buscando alterar o conteúdo decisório da sentença.

Não obstante, vale lembrar que as sentenças são proferidas por juízes homens, de forma que, como todos nós, também estão sujeitos ao cometimento de erros ou injustiças, sendo necessária a revisão da decisão por outro órgão para sanar o erro ou a injustiça.

Assim, pode o prejudicado com a sentença erra ou injusta tentar reformá-la ou modificá-la, com a interposição do recurso de apelação, que nada mais é que um instrumento de que se pode valer a parte sucumbente para agredir o ato decisório que se encerra na sentença.

Como regra geral, a apelação é recebida em dois efeitos: o devolutivo e o suspensivo.

O efeito devolutivo consiste em devolver a um juízo superior toda a matéria de fato e de direito que foi apreciada na sentença pelo juízo singular e de instância inferior, de forma que todas as questões necessárias para composição do conflito de interesses ou da questão processual são remetidas ao órgão julgador para que as reveja, reexamine, reaprecie e lhes dê nova interpretação ou ainda confirme a anterior impugnada.

O efeito suspensivo consiste em suspender a eficácia da sentença e de seus efeitos até que a decisão seja reapreciada pela instância superior.

Segundo a regra do art. 58, V da Lei de Locações, independente do motivo pelo qual foi decretado o despejo, o recurso de apelação da sentença que o conceder será recebido apenas no efeito devolutivo.

Nesses casos, o locador deverá prestar caução em valor não inferior a 6 (seis) e não superior a 12 (doze) meses do aluguel, salvo nas hipóteses em que o despejo ocorrer por descumprimento de acordo mútuo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual, em decorrência do não pagamento dos aluguéis ou encargos da locação, ou ainda para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Se a desocupação do imóvel pelo locatário ocorrer enquanto estiver pendente o recurso contra a sentença que decretou o despejo, ocorrerá um ato incompatível com o desejo de recorrer e por consequência, a aceitação tácita do decisório, nos termos do art. 503 e parágrafo único do Código de Processo Civil, não devendo ser conhecida a apelação. Em tais casos, deve-se verificar no caso concreto se o recurso não se volta contra outros aspectos da sentença, como por exemplo, o montante do débito ou o ônus da sucumbência, hipóteses em que poderá persistir o interesse recursal.

CAPÍTULO 9. INFRAÇÕES DO LOCADOR

Os artigos 43 e 44 da Lei de Locações incorporam penalidades civis e criminais decorrentes das relações locatícias de imóveis urbanos, possibilitando a cobrança de multa em todas as situações em que ocorrer a tipificação de crimes.

Segundo Sílvio de Salvo Venosa:

No atual ordenamento, o legislador optou por ampliar os tipos penais. Além de situações anteriores já caracterizadas como contravenções, optou por descrever condutas puníveis como crimes nos quatro incisos do art. 44.

A distinção entre crimes e contravenções é de natureza quantitativa. Ontologicamente não se distinguem. O legislador é quem, analisando as necessidades históricas e sociológicas, optará em classificar condutas numa ou noutra categoria. Punem-se com mais rigor as condutas estabelecidas como crime. As contravenções recebem punição mais branda porque o legislador as entende como menos graves.⁴⁹

Outra interessante inovação da lei de 1991 foi a alteração da destinação da multa penal, que na lei anterior possuía cunho exclusivamente penal destinando-se ao fundo penitenciário, sendo que com a vigência da Lei de Locações, passou a ser revertida em favor do locatário, posicionando-o como vítima da infração.

Nesse ínterim, constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

- a) exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- b) exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;
- c) cobrar antecipadamente o aluguel, salvo nas hipóteses de inexistir garantia no contrato ou ainda nos casos de locação para temporada.

De outra banda, constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

⁴⁹ VENOSA, op. cit., pág. 184.

- a) recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;
- b) deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel para uso próprio, do cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;
- c) nos casos de retomada para demolição ou reparação, o locador não iniciar, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, as obras que fundamentaram a ação de despejo;
- d) executar o locador o despejo do locatário sem entregar os móveis e utensílios não retirados pelo despejado, à guarda de depositário;
- e) proceder ao despejo antes do decurso de trinta dias do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Ocorrendo qualquer das hipóteses tipificadas como crime, poderá ainda o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de 12 (doze) e um máximo de 24 (vinte e quatro) meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se o imóvel for realugado.

CAPÍTULO 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em se tratando de trabalho cujo enfoque foi o estudo da legislação das locações prediais urbanas, ressaltamos que as conclusões permeiam o próprio texto, de forma que procuramos de maneira não exaustiva, destacar aquelas questões que a nosso ver, apresentam maior relevância na apreciação do tema.

No capítulo introdutório, procurou-se trazer ideias que demonstram a evolução do instituto no Brasil desde seu advento, bem como os enfatizar os principais avanços com o advento da Lei nº. 8.245/91, distinguindo às locações urbanas de outras previstas no Código Civil, e demais legislações extravagantes.

Buscou-se superar as questões acerca das classificações e finalidades das locações prediais, bem como as características do contrato de locação, demonstrando questões acerca do uso e destinação do imóvel, e a relevância na definição do prazo da locação nas locações residenciais.

Abordou-se as hipóteses que ensejam a rescisão unilateral do contrato de locação e permitem o despejo do locatário, bem como as que caracterizam a possibilidade de denúncia imotivada da locação.

Foram percorridas ainda a locação não residencial e a locação para temporada, consignando que a locação verbal também encontra proteção e regulamentação na legislação inquilinária.

Trouxemos a baila os deveres e obrigações do locador e do locatário nas locações urbanas, demonstrando ainda que existem condutas do locador que são puníveis civil e criminalmente.

As garantias locatícias foram apresentadas de forma a trazer ao locador maior garantia de recebimento dos aluguéis e encargos da locação, contudo, também foi demonstrado que estando o contrato de locação desprovido de garantia, poderá ocorrer a desocupação liminar do inquilino inadimplente.

Também foram alvos de discussão questões como a sublocação e o direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel na eventualidade de interesse de comercialização por parte do locador.

No capítulo que versa acerca da ação de despejo, expressamos o que entendemos ser de grande relevância nos procedimentos judiciais que visam a desocupação compulsória pelo locatário, tais como as hipóteses que permitem a retomada do imóvel, e as soluções processuais como a purgação da mora e a ação de consignação do aluguel que evitam a decretação do despejo ou a constituição do locatário em mora.

Por fim, a preocupação foi elucidar aspectos da sentença que decreta ou denega o despejo, bem como do recurso de apelação cabível e seus efeitos de recebimento, bem como o procedimento para execução provisória da decisão judicial que determina a desocupação.

Desta forma, o trabalho é finalizado esperando ter contribuído de alguma forma com a compreensão deste tema que se apresenta com tamanha importância para o desenvolvimento da sociedade e dos conglomerados urbanos.

BIBLIOGRAFIA

BAPTISTA, Joaquim de Almeida. **Código das locações urbanas**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1993.

BARBI, Humberto Agrícola. **Das locações residenciais e comerciais**: doutrina, prática e jurisprudência. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

BUSHATSKY, Jaques. **Locação comercial**. São Paulo: Editora Edipro, 1993.

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à lei do inquilinato**. 2º Ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

CALDAS, Gilberto. **A técnica de locação e despejo**. 4º Ed. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 2002.

CAVALCANTI, Benigno. **Locação predial urbana e condomínio edilício**. São Paulo: Editora Cronus, 2010.

COSTA, D. J. **O Sistema da Locação Predial no Brasil**. Revista de Informação Legislativa, n. 148. Brasília, 2000.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**, São Paulo: Saraiva, 2003.

FILHO, Pedro Paulo. **As ações na locação imobiliária urbana**. 2ª ed., aum. e atual., Leme: Editora de Direito, 1999.

LEITE, Felipe Laragnoit de Cillo. **Boom Imobiliário e treinamento de corretores de imóveis no Brasil**: um estudo de caso de uma empresa líder do setor. Dissertação de Mestrado apresentada ao Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, USP. São Paulo, 2009.

MEIRELLES, H. **O papel do crédito imobiliário no Brasil**. Conjuntura da Construção. Revista FGV/EESP e Sinduscon, v. n°4, 2007.

MIRANDA, Custódio da Piedade Ubaldino. **Locação de imóveis urbanos**: comentários à Lei nº 8.245, de 18-10-1991. São Paulo: Editora Atlas, 1996.

MUCCILLO, Jorge A. M. **Inquilinato**, 3ª ed., Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1992.

OLIVEIRA, Valdeci Mendes de. **Obrigações e responsabilidade civil aplicadas**: doutrina, prática, jurisprudência. 2ª ed. rev., atual., ampl. Bauru: Edipro, 2002.

OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso de. **Locação residencial**: aspectos materiais da dissolução do contrato. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 1996.

PALHARES JUNIOR, C. B. Ação de Despejo relativa a contratos rurais. **Revista Jus Vigilantibus**. <www.jusvi.com/artigos/16023>, acesso em 22 nov. 2010.

PEREIRA, José Horácio C. G. **Locação de Imóveis urbanos – apontamentos**. CPC – Curso Preparatório para Concurso. São Paulo, 2004.

PERES, Adriana Manni. **Locação e administração de imóveis**. Adriana Manni Peres, Ivo Ribeiro Viana, Miguel Gazola. São Paulo: IOB – Thomson, 2003.

RIBEIRO, Pedro Barbosa. **Curso de direito processual civil** / Pedro Barbosa Ribeiro, Paula Maia Castro Ribeiro. São Paulo: IOB, 2007.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo**: comentários à Lei 8.245/91. 3ª ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999.

SILVA, Waldomiro Azevedo. **Despejo**. Belo Horizonte: Nova Alvorada Edições Ltda, 1996.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

WALD, Arnoldo. **Direito das obrigações**. Teoria geral das obrigações e contratos civis e comerciais. 15ª ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Malheiros, 2001.

WISSENBACH, Tomás Cortez. **A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da corporação residencial paulistana entre 1992 e 2007**. Dissertação de Mestrado apresentada na Faculdade de Filosofia, Ciências Humanas e Letras, USP. São Paulo, 2008.