

PRÁTICA JURÍDICA CIVIL
PROF. PEDRO MARINI
2º BIMESTRE

Matéria da prova do 2º bimestre:

- CPC, arts. 297 - 333
- Citação
- Lei inquilinato

SUMÁRIO

PEÇA OBRIGATÓRIA DO 2º BIMESTRE	2
INTRODUÇÃO	3
RESPOSTA DO RÉU	3
LOCAÇÃO	3
LEI DE LUVAS – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL	4
LOCAÇÃO RESIDENCIAL	4
PRÁTICA DA LOCAÇÃO PREDIAL URBANA	5
PARTES	5
INFRAÇÃO CONTRATUAL OU LEGAL	5
DENÚNCIA CHEIA	5
DENÚNCIA VAZIA	8
PRAZO DETERMINADO	8
TIPOS DE LOCAÇÃO E DENÚNCIAS	12
LOCAÇÃO PARA TEMPORADA PRORROGADA POR PRAZO INDETERMINADO	13
LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO RENOVATÓRIA	13
ALIENAÇÃO DA COISA LOCADA	19
AÇÃO DE REVISÃO DO ALUGUEL	19
RESOLUÇÃO DO CONTRATO - CAUSAS DE EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO	20
RISCOS EM FAVOR DO RÉU	22
PONTOS A SEREM EXPLORADOS NA REDAÇÃO DA RESPOSTA DO NOSSO PROBLEMA DO 2º BIMESTRE	25
POSSÍVEIS PEÇAS QUE PODEM SER ELABORADAS PELO RÉU NA RESPOSTA	28
NATUREZA DAS RESPOSTAS DO RÉU	28

PEÇA OBRIGATÓRIA DO 2º BIMESTRE

Em 1 de outubro de 2005, Adriano Pereira e Xavier dos Santos locaram de Jair de Almeida o imóvel localizado na Rua Uirapuru, n. 124, Comarca de Diadema.

A locação foi contratada por escrito e o prazo de vigência estabelecido foi de três anos.

No contrato foi previsto que os locatários poderiam exercer no imóvel qualquer atividade comercial, em nome próprio ou mediante a constituição de sociedade da qual fizessem parte.

Nos dois primeiros anos de vigência do contrato de locação os inquilinos exploraram no imóvel a atividade de compra e venda e reciclagem de vasilhames de vidro.

Após dois anos de vigência da locação os locatários se associaram a Mauricio dos Reis e constituíram a empresa Oriente Comércio de Bebidas Ltda.

Vencido o primeiro contrato de locação, as partes ajustaram novo contrato, por mais três anos, com termo inicial em 1 de janeiro de 2009.

Dessa feita figurou como locatária a pessoa jurídica e, como fiador, o novo sócio.

Em maio de 2010 o fiador deixou a sociedade e notificou o locador comunicando a desoneração da fiança prestada.

Quando ainda o imóvel era utilizado na comercialização de vasilhames, por três meses consecutivos, o aluguel foi pago com dez dias de atraso.

O valor do aluguel vigente é o de R\$ 1.800,00 e o reajuste é anual pelo IGP-M. Em janeiro de 2011, Adriano e Xavier, em nome próprio, propuseram a Jair a renovação do contrato de locação por mais três anos, cuja vigência se iniciaria imediatamente após o vencimento do contrato em vigor.

Em razão da desvalorização comercial do bairro onde se localiza o imóvel, foi ofertado para o contrato futuro o aluguel de R\$ 1.200,00, reajustado nos mesmos termos anteriormente contratados.

Por fim informaram que dispõe de novo fiador idôneo.

Em resposta, Jair alegou que ainda era muito cedo para se falar em renovação e que só trataria do assunto a um mês do término do prazo contratual.

Aduziu, também, que seu filho tem a intenção de, ao final da locação, transferir a padaria que mantém há anos no bairro, para o imóvel locado.

Por fim, informou que jamais aceitaria a redução do aluguel e que este, em novo pacto, deveria continuar obedecendo aos critérios contratuais (no caso, R\$ 1.800,00 + o IGP-M do último ano do contrato em vigor).

Diante desta resposta, Adriano e Xavier ajuizaram ação em face de Jair distribuída no dia 13 de abril de 2011, 2ª Vara Cível da Comarca de Diadema, cuja causa de pedir reflete o histórico ora aduzido e o pedido é o de que seja decretada a renovação do contrato de locação pelo prazo de 6 anos, com o primeiro aluguel no valor de R\$ 1.200,00.

Na qualidade de advogado do locador redija a peça processual adequada à sua defesa.

Fazer contestação.

MATÉRIA DO 2º BIMESTRE**Direito material:**

- Locação predial urbana
 - Lei federal 8.245/91, art. 1º a 57
 - CC, arts. 565 a 576 (locação de coisa)

Direito processual:

- Respostas do réu (arts. 297/333 CPC)
- Citação (arts. 213/233 CPC)

- Procedimento especial na Lei do Inquilinato (arts. 58 a 76 – tratam de procedimento)

INTRODUÇÃO

RESPOSTA DO RÉU

Na resposta do réu é que se apresenta o conhecimento processual.

As intervenções de terceiros aparecem, em geral, na fase da resposta do réu.

A fase da resposta do réu se inicia com a citação.

A petição inicial e a resposta do réu são os momentos em que o advogado é o grande atuante. Assim, temos maior preocupação com a fase da resposta do réu.

O problema proposto para a peça oficial do 2º bimestre, que será uma contestação, trata de locação predial urbana.

Foi proposta uma ação renovatória, e nela apresentaremos uma contestação. Utilizaremos a lei do inquilinato.

LOCAÇÃO

Conceito de Locação (DINIZ, p. 3):

A locação de imóvel urbano, regida pela Lei n. 8.245/91, ora em vigor (CC, art. 2.036), é o contrato pelo qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga pela outra (locatária), se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e o gozo de imóvel destinado à habitação, à temporada ou à atividade empresarial.

Características da locação (DINIZ, p. 3-4):

1. Cessão temporária do uso e gozo do prédio sem transferência de sua propriedade;
2. Remuneração, designada aluguel, proporcional ao tempo de vigência contratual;
3. Contratualidade, pois a locação de imóvel tem natureza contratual, constituindo contrato:
 - a. Bilateral, porque tanto o locador como o locatário se obrigam reciprocamente;
 - b. Oneroso, visto que cada contraente busca obter para si determinada vantagem, havendo propósito especulativo;
 - c. Comutativo, porque as mútuas vantagens são equivalentes e conhecidas desde a celebração do ato negocial;
 - d. Consensual, uma vez que não depende, para sua celebração, de forma especial, exceto em casos muito particulares (por exemplo, na locação comercial, para a renovação compulsória exige-se contrato escrito pelo prazo de 5 anos – Lei n. 8.245/91, art. 51, I e II);
 - e. De execução continuada, pois sobrevive com a persistência da obrigação, apesar de ocorrerem soluções periódicas, até que, pelo decurso de um certo prazo, cessa o contrato. O pagamento do aluguel não libera os contraentes senão da dívida relativa a certo período, de modo que o vínculo contratual perdurará até o final do prazo avençado para o término do contrato;
 - f. Presença das partes intervenientes, isto é, no contrato e locação, de um lado, temos o locador, e do outro o locatário.

LEI DE LUVAS – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Porque a locação predial urbana não é mais regulamentada pelo CC?

As luvas, na locação, nascem da instituição de uma norma que as proíbe.

O locador, quando na iminência do vencimento do contrato, se de ponto comercial, calcula qual seria o prejuízo que o locatário sofreria caso seu contrato não fosse renovado.

O locatário alugou um ponto comercial e lá consolidou sua freguesia, seu modo de operar no local, etc.

Seria um grande desconforto para ele ter que mudar de endereço, visto que precisaria suspender suas atividades por algum tempo, teria que se preocupar em procurar outro local apto a estabelecer seu comércio, gastaria tempo com negociações a respeito da nova locação, etc.

Assim, o locador aproveita-se desta situação e resolve extrair vantagem econômica além do aluguel.

Estas são as luvas, uma quantia calculada com base em todas as desvantagens e perdas que o locatário sofreria caso seu contrato não fosse renovado, extraída pelo locador além do aluguel.

Neste sentido, a lei de luvas serviu para proteger o locatário comercial.

A proteção do locatário residencial, apenas se deu com o advento da Lei 8.245/91.

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

A locação residencial teve percurso mais sinuoso.

Na proteção da locação residencial, o legislador toma uma postura mais específica: a regulamentação das denúncias (vazia e cheia).

A **denúncia vazia** é aquela que o locador não precisa justificar (a justificativa é irrelevante) e esta é a que expõe o locatário.

A denúncia cheia, a própria lei, com suas hipóteses, traz os limites previstos.

Entre 1979 e 1991, o locador não poderia reaver o imóvel senão pela denúncia cheia e infração contratual.

A **infração contratual** refere-se a um comportamento impróprio do locatário. Enseja a quebra do contrato a qualquer momento.

A **denúncia cheia** refere-se a um fato relacionado ao próprio locador. Só cabe para contratos por prazo indeterminado.

Qual o objeto da locação?

Posse e preço.

O contrato de locação é bilateral.

A posse necessita ser titulada.

O usufrutuário pode locar.

Locação de bem infungível é **mútuo**.

Ler: Arts. 4º, 50, 51, 57, 70, 71, 72.

PRÁTICA DA LOCAÇÃO PREDIAL URBANA

Perspectiva para resolução do contrato

Locador	Infração contratual ou legal	Prazo determinado	Residencial
	Denúncia cheia	Prazo indeterminado	Não residencial
Inquilino	Denúncia vazia		

PARTES

- Locador
- Locatário (Inquilino)

INFRAÇÃO CONTRATUAL OU LEGAL

A idéia de lei não exclui a idéia de contrato.

A infração legal normalmente se refere aos arts. 22 e 23 da lei do inquilinato.

Não existe o antagonismo entre o legal e o contratual. O fato de uma infração estar prevista apenas na lei não exclui o fato de existir um contrato.

O elemento infração contratual é relevante.

A infração pode levar a resolução do contrato. Quem pode pedir a resolução não é a parte que cometeu a infração, é a parte que foi prejudicada pela parte que praticou o ato ilícito.

A infração precisa ter equivalência em relação à sanção.

Pode ser exercida pelo locador ou inquilino indistintamente, independentemente do prazo do contrato ou se é residencial ou não.

DENÚNCIA CHEIA

Denúncia cheia é a denúncia motivada. *Aquela em que a motivação é relevante.*

Pautada na situação pessoal do locador.

A diferença entre a infração contratual da denúncia cheia é que na denúncia há motivos externos ao contrato.

A denúncia cheia pode ser tanto pelo inquilino quanto pelo locador.

- Uma hipótese de **denúncia cheia por parte do inquilino** é a do **parágrafo único do art. 4º**.
- As denúncias cheias por parte do locador são muito mais comuns.

A denúncia cheia é **exercício regular de direito** e é o **próprio autor que dá motivo**. **Art. 47, incisos III e IV da Lei 8.245/91 (lei do inquilinato)**.

A infração é ato ilícito e não é o autor que dá motivo.

Art. 4º, caput e parágrafo único:

***Art. 4º** - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao*

período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

Parágrafo único - O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

A locação pode ser por tempo determinado ou indeterminado.

É incompatível com sua natureza a estipulação de sua perpetuidade, por ser contrato temporário.

Ante o princípio da autonomia da vontade, não há limite de prazo locativo (exceto no que se refere aos bens das pessoas jurídicas de direito público interno – Dec. Lei. n. 9.760/46, art. 96, parágrafo único e Dec. Lei estadual n. 11.800/40, art. 81).

O contrato de locação pode ser estipulado por qualquer lapso temporal, mas, se o prazo for igual ou superior a 10 anos dependerá de vênia conjugal (art. 3º, L. 8.245/91).

Se não houver prazo expressamente avençado o contrato será de prazo indeterminado.

Se o houver prazo expressamente estipulado, a locação será por prazo certo (ou determinado) - L. 8.245/91, arts. 46; 47; 51, I; 56 e 77.

O art. 4º da Lei 8.245/91 somente se aplica aos contratos de prazo determinado.

Sendo a locação por prazo determinado, os contraentes passam a ter certos deveres e direitos previstos neste artigo, a saber:

- O locador só terá direito de reaver o imóvel locado após o vencimento do prazo de duração estabelecido contratualmente.
Não poderá retomar o prédio locado antes que o prazo locatício convencionado se expire e se, porventura, vier a promover o despejo será tido como carecedor da ação. (DINIZ, p. 52)
- O locatário poderá restituir o prédio alugado, antes do término do prazo avençado:
 - Mas, deverá pagar multa a título de indenização do prejuízo que o locador teve com o cumprimento parcial do contrato
 - Esta será a multa pactuada, reduzida equitativamente pelo juiz, visto que houve cumprimento parcial da obrigação (art. 413, CC); ou
 - Na falta de multa prevista no contrato, o *quantum* será fixado pelo juiz.
 - O inquilino que vier a devolver o imóvel locado antes do perfazimento do lapso temporal previsto ficará dispensado do pagamento da multa compensatória, se a devolução se der em razão de sua transferência pelo seu empregador, pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, para prestação de serviços em local diverso daquele do início do negócio locatício, desde que, dentro do prazo de trinta dias de antecedência, notifique judicial (CPC, arts. 867 e 873) ou extrajudicialmente (Lei n. 6.015/73, art. 127, VII), por escrito, o locador da ocorrência deste fato, pois não seria justo que pagasse multa por circunstância alheia a sua vontade e imprescindível à sobrevivência de sua família.

Em suma, este dispositivo somente se aplica a contrato de locação com prazo determinado. Antes de seu vencimento, proibida estará a retomada do prédio locado pelo locador, mas permitido estará ao locatário a sua restituição, antes do advento do prazo estipulado para sua duração, desde que pague a multa convencionada, ou, se não houver acordo neste sentido, a imposta pelo juiz, estando desobrigado a pagar se esta restituição se der nos termos do parágrafo único. (DINIZ, p. 54)

Art. 47 da Lei 8.245/91:

Ler este artigo com ênfase nos inciso III para a resolução do problema proposto para o 2º bimestre.

Art. 47. *Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:*

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - 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;

IV - 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;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º *Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:*

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º *Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.*

Se a locação residencial for convencionada, verbalmente ou por escrito, por prazo inferior a 30 meses, findo o tempo de duração contratual estipulado, ter-se-á sua prorrogação automática por prazo indeterminado, e o locador somente estará autorizado a reaver o imóvel:

- Se houver rescisão contratual não só em razão de distrato, de prática de infração legal ou contratual pelo locatário, de falta de pagamento de aluguel e demais encargos locativos no prazo convencionado, mas também em virtude da necessidade de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não poderão ser devidamente executadas se o inquilino permanecer no imóvel, ou se, podendo, ele se recusar a consentir na realização das obras (art. 9º, I a IV).
- Se ocorrer extinção de contrato de trabalho, sendo o prédio locado destinado à moradia de empregado em razão de vínculo empregatício. Às vezes, o empregador, para facilitar o empregado, aluga-lhe o prédio de sua propriedade, localizado nas proximidades do local de trabalho. Findo o vínculo empregatício, o empregador pode despejar o empregado que se recusar a devolver o prédio alugado. A relação locatícia, embora seja independente do vínculo empregatício, com ele se relaciona. Trata-se de caso de implemento de condição resolutiva expressa, que resolverá o contrato se o locador retoma o prédio por ter rescindido contrato de trabalho com o locatário, que é também seu empregado. Assim sendo, se a ocupação do imóvel não se relacionar com o emprego, mesmo com a extinção do vínculo empregatício não poderá o empregador-locador retomar o prédio sob tal alegação.
- Se tiver necessidade do imóvel para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente (STF, Súmulas 145 e 484), que não dispuser, nem o respectivo cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.
 - Para que o locador retome o imóvel para uso próprio, seu pedido não precisará ater-se a uma destinação: poderá usá-lo como moradia ou instalar escritório, depositar mercadoria para exercer atividade mercantil, etc.
 - Mas se o pedido de retomada for para beneficiar parente, este apenas poderá destinar o imóvel para fins residenciais.

- Nada impedirá, para fins de retomada, que o descendente utilize o imóvel para fins não residenciais.
- Se pedir o imóvel para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras, aprovadas pelo Poder Público, dê que aumentem a área construída em, no mínimo, 20%, ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50%, não abrangendo, portanto, simples obras de ampliação de cômodos.
- Se a vigência ininterrupta do contrato de locação for superior a 5 anos.

Estes são os motivos por que, havendo prorrogação automática por tempo indeterminado de locação residencial ajustada, verbalmente ou por escrito, por prazo inferior a 2 anos e meio, depois de findo o prazo de sua vigência, a lei taxativamente autoriza o locador a rescindi-la, promovendo a retomada mediante ação de despejo (art. 5º). Fora destas hipóteses o locatário continuará na posse do imóvel locado.

As locações para fins residenciais, na lei inquilinária, se ajustadas por prazo inferior a 30 meses, sendo prorrogadas automaticamente, por prazo indeterminado, estarão protegidas contra a denúncia vazia. Trata-se de rescisão unilateral por iniciativa do locador, denominada denúncia cheia ou motivada, que se consuma em execução de sentença proferida na ação de despejo que proporá, desde que seu interesse tenha respaldo em lei, dispensando-se a notificação premonitória.

Neste artigo 47 há uma proteção legal à família por referir-se à retomada mediante denúncia cheia nas avenças locatícias para fins residenciais com prazo inferior a 30 meses, prorrogadas.

É preciso ressaltar que a locação residencial ajustada antes da Lei 8.245/91 admite denúncia vazia e a retomada motivada. (DINIZ, p. 212-217)

DENÚNCIA VAZIA

Denúncia imotivada.

Não existe ação imotivada, não existe efeito sem causa. No entanto, nestas hipóteses, o motivo pelo qual será levado o imóvel é irrelevante juridicamente.

Será utilizada na locação residencial quando o contrato for escrito e por prazo determinado de pelo menos 30 meses.

Art. 46 da Lei 8.245/91.

PRAZO DETERMINADO

Contrato com prazo de vigência.

O contrato precisa ser escrito.

Cláusula de resolução expressa não é comportada na locação predial urbana. Mesmo que tenha ela não é eficaz.

O contrato de locação urbana não possui cláusula que determine o término do contrato pelo simples exaurimento. Se tal cláusula for estipulada, ela não tem eficácia. O contrato só termina com a entrega das chaves.

Enquanto tiver a posse e enquanto estiver pagando o aluguel o contrato não termina (contrato realidade). O contrato só se desfaz com a entrega da chave ou com resolução determinada por decisão judicial.

Se o prazo do contrato chega e as partes continuam a preservar a relação jurídica o contrato passa a ser por tempo indeterminado.

Quando o contrato é por prazo determinado, nunca tem denúncia vazia nem denúncia cheia: não pode retomar de nenhuma forma, antes do término do prazo (art. 4º, *caput*). Isso vale para locação residencial e não residencial.

*Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, **não poderá o locador reaver o imóvel alugado.** O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.*

Se o locatário quiser rescindir o contrato antes do prazo, de acordo com o art. 4º, o locador não pode recusar a entrega das chaves caso o locatário as devolva. Pode apenas, solicitar o pagamento de multa.

De acordo com o art. 4º, o locador não pode pedir o imóvel antes de vencido o prazo determinado.

Para ser exercida denúncia vazia pelo inquilino, tem relevância o prazo ser determinado ou não?

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Se o inquilino avença contrato por 10 anos e depois de 1 mês ele não quer mais, ele pode chegar no locador e entregar as chaves, que não pode recusar. O locador só poderá cobrar multa contratual.

Art. 4º da Lei do Inquilinato.

Então, não é relevante o prazo, a não ser pela multa. Se for por prazo indeterminado não tem multa nenhuma, só tem que avisar com 30 dias de antecedência.

Posição do inquilino:

Art. 4º.

O locatário pode devolver o imóvel quando quiser, mas tem que pagar multa.

Posição do locador:

A denúncia cheia, pelo locador, depende do prazo do contrato? (já vimos que pelo locatário não depende)... Não! Para o locador, assim como para o locatário, não interessa o prazo do contrato. Art. 4º.

Quando não é cabível a denúncia cheia na locação residencial? Quando é cabível a denúncia vazia na locação residencial?

Na verdade, não é que ela não é cabível, mas ela não é necessária caso se possa denunciar sem motivação (exercer a denúncia vazia).

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Cabe denúncia vazia na locação residencial quando a locação for feita por:

- contrato escrito
- por pelo menos 30 meses

A denúncia cheia não precisa ser utilizada se pode usar a denúncia vazia.

Quando não é cabível a denúncia vazia na locação residencial?

Cabimento da denúncia cheia na locação residencial:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com o prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - 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;

IV - 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;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

A denúncia cheia deve ser exercida caso o contrato por prazo determinado inferior a 30 meses tenha terminado e a locação tenha se prorrogado automaticamente por tempo indeterminado.

As motivações a serem utilizadas na denúncia serão as dos incisos, com exceção do inciso V, que trata de decurso de tempo (fundamento da denúncia vazia).

O inciso I do artigo 47 permite a retomada nos casos do artigo 9º, que diz respeito a hipóteses de desfazimento da locação:

- *I - Por mútuo acordo;*
- *II - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;*
- *III - Em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos;*
- *IV - 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.*

Inc. I - O mútuo acordo ou distrato permite o desfazimento de qualquer relação contratual, admitindo, assim o despejo.

Inc. II - Nas infrações legais ou contratuais, pode incidir em qualquer das partes, havendo infração por parte do inquilino, será autorizado o despejo. Já se a infração for do locador, este poderá determinar uma indenização em favor do inquilino, além da rescisão do contrato.

Inc. III - A obrigação de pagar o aluguel é descrita no artigo 23, I, sendo essencial ao contrato de locação, através de uma inovação trazida pelo artigo 62, onde a lei permite que a cobrança dos aluguéis em atraso possa ser cumulada com o pedido de despejo.

Inc. IV - No que tange às reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público, deve o inquilino não só consentir com a realização dos reparos emergenciais como também comunicar esta necessidade ao locador.

Além das hipóteses mencionadas no art. 9º da Lei, o art. 47 aduz também como possibilidade de denúncia cheia da locação ***“a extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com seu emprego”***. Nesta situação a Lei procurou envolver zeladores, vigias, porteiros etc.

O inciso III do art. 47 refere-se ao pedido de retomada do imóvel 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.”*

Uso próprio é qualquer utilização do imóvel residencial ou não residencial.

O § 1º do artigo, acrescenta que a necessidade deve, no entanto, ser judicialmente demonstrada se *“o retomante, alegando necessidade de usar imóvel, estiver ocupado, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado imóvel anteriormente.”*

O § 2º do art. 47 estende a possibilidade de retomada não só ao proprietário, mas também ao promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e registro imobiliário.

O inciso IV do artigo 47 permite a retomada justificada se houver *“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.”*

Esta hipótese não se confunde com aquela consubstanciada no inciso III do art. 9º, isto porque, aqui a iniciativa é do proprietário e não do Poder Público. A Lei não exige só a demolição como também a ulterior edificação, preenchidos os requisitos de acréscimos mínimos do imóvel.

Por fim, o inciso V do art. 47 trata da denúncia vazia (imotivada) da locação em vigência ininterrupta por mais de cinco anos. Quando a locação for verbal, ou se por escrito, por período inferior a 30 meses, deverá o locador aguardar cinco anos para poder, imotivadamente, despejar seu inquilino.

Quando é pertinente denúncia cheia na locação não residencial?

Será pertinente na hipótese do art. 52.

O termo “pertinente” do enunciado refere-se a necessidade de sua utilização, visto que não faz sentido utilizar uma denuncia mais complexa caso seja possível alegar outra (vazia).

TIPOS DE LOCAÇÃO E DENÚNCIAS

Locação Residencial		Locação Não-Residencial	
Com prazo determinado		Com prazo determinado	Com prazo indeterminado
Com prazo igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito	Com prazo inferior a trinta meses	A locação não-residencial pura é aquela destinada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial.	Cabe a denúncia vazia a qualquer tempo.
Art. 46	Art. 47		
Denúncia vazia	Denúncia cheia		
<p>Estabelece o artigo 46 da que neste caso <u>a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independente de notificação ou aviso. Porém, se findo o prazo do contrato e o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, ocorrerá a prorrogação tácita da locação por prazo indeterminado.</u></p> <p>Ocorrendo a prorrogação, poderá o locador reaver o imóvel a qualquer tempo exercendo a denúncia vazia, todavia, com a exigência de que notifique previamente o locatário, <u>concedendo prazo de 30 dias para a desocupação.</u></p> <p>Em todas as locações residenciais por escrito, com prazo igual ou superior a 30 meses, fica evidenciada a presença da <u>denúncia vazia</u>, que é a faculdade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel, diferente do que ocorre quando o prazo é inferior a trinta meses, onde os locadores irão subordinar-se</p>	<p>Neste caso, com exceção do inciso V do art. 47, não há possibilidade de denúncia sem que haja motivação, ocorrendo desta forma, sua prorrogação automaticamente.</p>		
		<p>Direito à renovação coercitiva do contrato – ação renovatória (art. 51 da Lei n. 8.245/91).</p> <p>Denúncia cheia alegada em defesa da ação renovatória (art. 52 da Lei n. 8.245/91).</p>	

às restrições do artigo 47, ou seja, denúncia cheia (justificada).				
--	--	--	--	--

LOCAÇÃO PARA TEMPORADA PRORROGADA POR PRAZO INDETERMINADO

Equiparada a locação residencial

Denúncia cheia (justificativas do art. 47)

Art. 50. Findo 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.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Este dispositivo está na seção que trata da locação para temporada. Estatui que após o vencimento da locação para temporada, caso o inquilino continue no prédio locado, por mais de 30 dias, sem oposição do locador, presume-se que o contrato de locação está prorrogado sem prazo determinado, não mais sendo permitido ao locador exigir o pagamento antecipado do aluguel e dos demais encargos locativos, tendo-se em vista que passará a reger-se pelas normas atinentes à locação residencial.

Todavia, mesmo havendo prorrogação por tempo indeterminado, o locador poderá retomar o prédio, denunciando o contrato, após 30 meses de seu início, ou baseando-se nas hipóteses do art. 47, isto é, poderá pedir sua retomada, intentando ação de despejo nos casos dispostos no art. 47 da Lei 8.245/91, ou seja, mediante denúncia cheia (motivada) alegando qualquer das causas dos incisos do art. 47, que são:

- Rescisão contratual, pela ocorrência dos casos do art. 9º, incisos I a IV;
- Extinção de contrato de trabalho, desde que a ocupação do imóvel locado pelo inquilino esteja relacionada com seu emprego;
- Necessidade de pedir o imóvel para uso próprio, de seu consorte ou companheiro, ou para residência de seu ascendente, descendente, que não pode dispor, assim como seu respectivo cônjuge ou companheiro, de prédio de moradia próprio;
- Reforma do prédio locado, demolição e edificação licenciada, aprovada pelo Poder Público, desde que aumentem a área construída em, no mínimo, 20%, e, em se tratando de imóvel onde explora hotel ou pensão, em 50%;
- Vigência ininterrupta do contrato, que foi prorrogado por mais de 5 anos. (DINIZ, p. 219-220)

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Pela lei inquilinária, a locação não residencial seria o gênero que abrange prédios destinados a atividades lucrativas, ou não, inclusive comerciais e industriais.

Pela disposição do artigo 55, bastará que o locatário seja pessoa jurídica e que o imóvel seja alugado para ser utilizado com o intuito de lucro, ou não, pelos seus titulares, gerentes, sócios, empregados, para que o contrato locatício seja tido como não residencial. Se a empresa vier a alugar imóvel com o escopo de destiná-lo à moradia do gerente, p. ex., ter-se-á, por ficção legal, locação não residencial, sem direito à renovatória, em razão de não haver fundo de comércio. (DINIZ, p. 252)

Na locação não residencial o locatário possui direito a obter a renovação coercitiva do contrato. Tal direito possui requisitos expressos no art. 51. É exercido mediante ação renovatória. A ação renovatória também possui requisitos para seu ajuizamento, que estão expressos no art. 71. Em resposta à ação renovatória, o locador pode exercer a denúncia cheia, com as motivações do art. 52.

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.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Trata a lei de locações neste artigo a respeito da renovação da locação.

Na renovação o contrato existente não se estende no tempo, mas se terá um novo contrato, que se justapõe ao anterior.

Essa renovação poderá ser feita por acordo entre os interessados, por meio de um novo contrato, que substituirá o processo, ou por via de ação renovatória.

A forma extrajudicial de renovação de locação poderá dar-se por meio de prorrogação voluntária tácita, fixando-se depois o valor locativo para o período da prorrogação, ou mediante disposição contratual, prevendo-a. (DINIZ, p. 221)

Nula será de pleno direito qualquer cláusula inserida na avença locatícia que venha a proibir a renovação do contrato de locação comercial (art. 45 da Lei n. 8.245/91). Com isso se estão impedindo certas manobras maliciosas do locador que venham a ilidir as finalidades da lei inquilinária e a proteção do fundo de comércio. Se não houver acordo algum entre as partes interessadas, o locatário, preenchendo os requisitos legais do art. 51, poderá pleitear judicialmente a renovação judicial. (DINIZ, p. 222)

Regula a lei as condições para que haja processo de renovação do contrato de locação destinado a fins comerciais ou industriais, exigindo, no art. 51, que:

- O contrato locatício, além de celebrado por instrumento público ou particular, seja por tempo determinado; logo, para a ação de renovação compulsória do contrato de locação para fins empresariais, não se poderá dispensar a apresentação de instrumento escrito, público ou particular, do contrato a renovar. Portanto, requisito essencial para a legitimidade ativa e interesse processual na ação renovatória é a existência de contrato escrito com prazo determinado, nos termos do art. 51, I da Lei n. 8.245/91.

- O prazo mínimo de locação a renovar seja por 5 anos. Assim, a locação comercial por tempo indeterminado não está sujeita à renovatória.
- O locatário esteja explorando seu comércio ou indústria no mesmo ramo, no mínimo e ininterruptamente, há 3 anos.
 - Exige-se o triênio, pois em prazo menor não se poderá presumir a formação de clientela ou de fundo de comércio, ponto nuclear do direito à renovação compulsória.
 - A comprovação do triênio requerida pela lei serve para demonstrar que o inquilino formou, no prédio locado, uma clientela, que representa que está mantendo fundo de comércio ou indústria estabilizado.
 - Assim, ao conceder o direito à renovação, a lei está garantindo a continuidade do estabelecimento sólido, preservando o ponto comercial, e respeitando a valorização do imóvel feita pelo locatário, o fundo de comércio e indústria e a clientela de seu negócio.
 - Ante a dificuldade de delinear conceitualmente o termo “mesmo ramo de comércio”, bastará que o inquilino mantenha a atividade exercida, embora acrescente outras, desde que não a descaracterize, no imóvel locado, para não ver negada a renovação judicial. Por exemplo, se no imóvel locado se explora o ramo farmacêutico não poderá substituir por panificadora. Ou seja, admitir-se-á, no triênio explorativo, a prática de atividades conexas, desde que relacionadas à principal. (DINIZ, p. 222-223)

Exige-se, portanto, para a renovação compulsória, contrato de locação escrito, por tempo determinado, com prazo mínimo de 5 anos, e exploração trienal no mesmo ramo de comércio. Impossível será, então, a renovação de contratos verbais, por tempo indeterminado ou menor de cinco anos.

Assim, este artigo não terá incidência necessária, não recairá obrigatoriamente em todos os casos de locação não residencial, apenas naqueles que preencherem as condições legais. (DINIZ, p. 224)

Pode haver soma de prazos, desde que não haja solução de continuidade entre os contratos, ou seja, não poderá haver intervalo entre o contrato findo e o seguinte. Para o cabimento da renovatória, poderão-se somar os prazos dos contratos, quando as locações forem sucessivas, não podendo haver qualquer interregno entre elas.

Esta possibilidade é admitida visando evitar que os locadores burlam lei de locações, que objetiva a proteção do fundo de comércio.

Como se exige prazo mínimo de 5 anos do contrato a renovar, poderá ocorrer que o locador se recuse a efetivar contrato com esse prazo, firmando contratos sucessivos com prazo inferior a 5 anos, para evitar a renovação compulsória, burlando a lei. A jurisprudência veio, então, garantir a renovatória quando, somados tais prazos contratuais, se perfizesse um total de 5 anos. (DINIZ, p. 224)

Se se tratar de locatários diversos, apenas aquele que for cessionário ou sucessor do antigo inquilino poderá somar os prazos (STF, Súmula 482). (DINIZ, p. 225)

Contratos escritos sucessivos de prazos inferiores a 5 anos, mas que, em conjunto, perfazem esse prazo, permitem a propositura da ação renovatória. Se houver entre 2 contratos período de locação verbal, o fato impedirá a soma de prazos contratuais para efeito da renovatória. Todavia, para evitar *fraudem in legem*, o STJ já admitiu a soma de prazos de contratos escritos, ainda que com interregno de contrato verbal, desde que haja continuidade da locação do imóvel e do exercício da mesma atividade. (DINIZ, p. 225)

Em suma, o contrato de locação comercial deverá ter prazo de 5 anos, mas haverá permissão para soma de prazos menores para que se perfaça o quinquênio, o que dará direito à renovação compulsória, desde que todos os contratos tenham sido feitos por escrito e sem interregno de um certo lapso de tempo entre um e outro. Sem embargo dessa opinião, há julgados que tem admitido a soma de prazos de

contratos locatícios para impedir a renovatória, mesmo que tenha existido entre eles pequenos lapsos de tempo. E alguns julgados chegaram até a aceitar a soma de prazo de locação verbal anterior à escrita. No entanto, prevaleceu o entendimento que só se admite a soma de prazos de contratos escritos, o que a Lei n. 8.245/91 fortalece.

Exige-se a exploração trienal da mesma atividade empresarial (comercial ou industrial) porque será imprescindível a possibilidade de criação de fundo de comércio; inexistindo este, devido ao diminuto tempo de exercício da prática mercantil, não haverá locação a proteger. Necessário será para renovar por via judicial a existência de locação comercial ou industrial com fundo de comércio de que o locatário seja o titular.

Além disso, será preciso que o inquilino tenha cumprido fielmente o contrato em curso (art. 71, II, Lei n. 8.245/91).

Assim, o locatário que exerça atividade empresarial, explorando, ininterruptamente, pelo menos há 3 anos, o mesmo ramo negocial, e tendo contratado a locação por escrito, pelo prazo mínimo de 5 anos, terá direito a renovar, pelo mesmo prazo, o contrato de locação não residencial, sem que tal renovação possa ser impedida pelo locador, tutelando-se, assim, o fundo de comércio criado pelo inquilino, ou melhor, o ponto de estabelecimento empresarial. (DINIZ, p. 226)

A norma procura a proteção do inquilino comerciante ou industrial, obstando a que o locador tire proveito da valorização do imóvel locado, oriunda de exercício contínuo de atividade empresarial do locatário. É essa mais valia ao prédio do locador que leva à tutela jurídica do ponto de comércio, evitando o enriquecimento injusto do proprietário do imóvel. (DINIZ, p. 228)

Esta ação requer sua propositura em tempo hábil, sob pena de decadência. O direito à renovação deverá ser exercido dentro do prazo decadencial – no máximo dentro de 1 ano, até 6 meses, no mínimo, antes da data do término do contrato a renovar.

Art. 52. *O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:*

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações 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.

1º *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.*

2º *Nas locações de espaço em 'shopping centers', o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.*

3º *O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com 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.*

A lei do inquilinato aponta neste artigo os casos em que o locador poderá pedir a retomada de prédio alugado para fins não residenciais. Embora seja compulsória a renovação de locação de imóveis urbanos para fins comerciais ou industriais, o locador não estará adstrito a efetivá-la se:

- Tiver de realizar no imóvel locado, por determinação do Poder Público, obras que importem em sua radical transformação ou que o modifiquem de tal sorte que aumentarão o seu valor, atendendo razões de urbanismo, higiene, etc.

- Precisar do imóvel locado para uso próprio ou quiser transferir o fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital ele próprio, seu cônjuge, ascendente ou descendente. (DINIZ, p. 240)

Se o locador negar a renovação não residencial, alegando necessidade do prédio alugado para uso próprio porque o pretende demolir para construir outro, de maior capacidade de utilização, o juiz fixará o *quantum* da indenização a que o locatário terá direito pela perda ou depreciação do fundo de comércio, abrangendo não só as despesas despendidas com a mudança (STF, Súmulas 181 e 444), e mesmo com a reinstalação do inquilino, mas também as perdas e danos, inclusive lucros cessantes, desde que o locador, no prazo de 3 meses contado da entrega do imóvel, não lhe dê o destino alegado nem inicie aquelas obras determinadas pelo Poder Público ou que pretendia realizar.

Ao assim dispor, a norma veio impor penalidade ao locador retomante do prédio locado, cujo uso desviou, fixando prazo para após a retomada instalar-se no imóvel evacuando ou dar-lhe o destino alegado, além da prevista em seu art. 44, III.

Art. 71. *Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:*

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. *Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.*

A renovação da locação para fins comerciais e industriais poderá ser extrajudicial (desde que as partes interessadas celebrem um acordo, estipulando-a), ou judicial (se inexistir tal acordo). (DINIZ, p. 313)

A ação renovatória constitui meio processual específico para tutelar direitos oriundos da locação não residencial. O procedimento da renovatória é o ordinário, aplicando-se as normas do CPC. O foro competente para seu ajuizamento é o da situação do imóvel (Lei n. 8.245/91, art. 58, II; CPC, art. 95), embora nada impeça que seja proposta no foro de eleição, se houver.

A petição inicial da renovatória deverá indicar o juiz ou tribunal a que é dirigida; o nome, prenome, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu; os fatos e fundamentos jurídicos do pedido; o pedido, com suas especificações; o valor da causa; as provas com que o autor pretende demonstrar a veracidade dos fatos alegados; o requerimento para a citação do réu (CPC, art. 282); e ser instruída com os seguintes documentos indispensáveis à propositura da ação (CPC, art. 283):

- Prova de ser o contrato a renovar celebrado por escrito, com prazo determinado de 5 anos e que o locatário explora seu comércio, no mesmo ramo, há 3 anos, ininterruptamente.

- Prova fiel ou exato cumprimento do contrato em curso pelo inquilino, demonstrando a observância a todas as exigências legais e contratuais, mediante a apresentação de documentos, de recibos de alugueis ou de encargos locatícios, etc.
- Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação, feita no seu próprio texto ou em documento à parte.
- Indicação de fiador que poderá ser o mesmo do contrato a renovar.
- Autorização escrita e expressa do consorte do fiador casado, pois qualquer que seja o regime de bens, exceto no regime de separação absoluta, qualquer dos consortes, sem a devida outorga, não podem prestar fiança ou aval, pois anulável será se for prestada sem o consentimento do cônjuge.
- Prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita assumir todos os encargos oriundos da fiança prestada.
- Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor do locatário, em razão do título oponível ao proprietário.

Como essas exigências constituem pressupostos processuais, necessários à propositura da ação renovatória, poderá a falta de alguma delas acarretar o indeferimento da petição inicial (CPC, art. 284, parágrafo único). (DINIZ, p. 313-321)

Art. 56. *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.*

Parágrafo único. *Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.*

Se a locação for não residencial, não preenchendo o locatário os requisitos do art. 51, sendo por prazo determinado, como a renovação pode ser impedida pelo locador, o contrato extinguir-se-á, de pleno direito, findo o prazo de vigência estipulado, independentemente de qualquer notificação, ou aviso, devendo o inquilino desocupar o imóvel locado.

Será dispensável a notificação premonitória, quando o pedido de retomada não residencial se dá logo após o término do contrato, notadamente se a ação for ajuizada dentro de 30 dias. Hipótese em que por ser imotivado, não caberá discussão sobre a sinceridade, ou não, do pedido de retomada.

Cessará, portanto, o contrato de locação não residencial que não atender, cumulativamente, aos requisitos do art. 51, pelo simples decurso do prazo nele estipulado. Vencido o prazo avençado, impor-se-á a desocupação do imóvel pelo locatário, porquanto não se lhe poderá aplicar regime decorrente da renovatória, ante a ausência dos pressupostos legais.

Se o locatário, sem embargo, nele permanecer por mais de 30 dias, sem que o locador se oponha, ter-se-á presunção de prorrogação voluntária tácita da locação, por prazo indeterminado, nas condições anteriormente pactuadas. (DINIZ, p. 253)

Art. 57. *O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.*

Por esta disposição legal a denúncia vazia (imotivada) ainda está adstrita a contratos de locação de imóvel para fins não residenciais por prazo indeterminado.

Se a locação não residencial for convencionada por prazo indeterminado ou sofrer prorrogação voluntária tácita, ante a inércia do locatário e do locador, o locatário poderá ser levado a desocupar o imóvel dentro de 30 dias, mediante denúncia vazia, feita por escrito pelo locador, pondo fim ao contrato. (DINIZ, p. 253)

ALIENAÇÃO DA COISA LOCADA

- **Possibilidade – procedimento**

É possível a venda do imóvel locado.

- **Direito de preferência – real ou pessoal**

O art. 27 da Lei 8.245/91 confere ao locatário direito de preferência pessoal na aquisição do imóvel locado, destinado a fins residenciais ou não.

O locador, antes de alienar o imóvel a estranho, deverá oferecê-lo ao inquilino, que tem assegurado o direito de ser preferido como comprador no caso de venda ou dação em pagamento.

Este direito deve ser exercido em igualdade de condições com terceiro.

- **Consequência da não observância do direito de preferência**

Caso o direito de preferência não seja observado pelo locador, o locatário pode anular a alienação do imóvel, nos termos do art. 33 da Lei do inquilinato:

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

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

- **Averbação/registro do contrato de locação**

Quem adquire o imóvel pode exercer a denúncia vazia em 90 dias, salvo se o contrato de locação tiver cláusula impedindo isso e este contrato estiver averbado junto a matrícula do imóvel (dando publicidade à cláusula a terceiros).

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

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

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

AÇÃO DE REVISÃO DO ALUGUEL

Art. 70. *Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.*

A lei de locações regula a partir de seu art. 68, no Capítulo IV a ação de revisão de aluguel.

Tal ação deve ocorrer caso não haja acordo entre locador e locatário acerca do reajuste ou atualização do aluguel, que será então revisado judicialmente.

Assim, o locador e o locatário, não havendo mútuo consenso entre eles, poderão, após 3 anos de vigência do contrato, pleitear em juízo a revisão do preço estipulado para o aluguel.

Na ação revisional não se pretende arbitrar um novo aluguel, mas reajustar o já fixado. Visa, tão somente, atualizar o valor locativo irrisório e solapado pela inflação. (DINIZ, p. 305-306)

No curso da ação revisional poderá ocorrer transação (CC, arts. 840 a 850, e CPC, art. 269, III) ou conciliação das partes (CPC, arts. 447 a 449), que requerem homologação judicial.

O inquilino está autorizado, no prazo da contestação, a declarar que concordará com a pretensão do autor em troca de concessão de prazo para a desocupação do imóvel locado. O juiz, por sentença, homologará aquele acordo e mandará expedir, de pronto, o mandado de despejo. O juiz, portanto, poderá, durante a revisional, homologar acordo de desocupação do prédio, que será executado mediante expedição de mandado de despejo. (DINIZ, p. 312)

RESOLUÇÃO DO CONTRATO - CAUSAS DE EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

TÉRMINO DO PRAZO

A locação pode se dar por tempo determinado ou indeterminado.

Na hipótese de ser indeterminado, terminará com a denúncia das partes ou outras formas de resolução ou resilição de contratos.

Já a locação por período determinado cessará de pleno direito com o término do prazo. Não dependerá de notificação e aviso, podendo o locador tomar de volta a coisa. Para reaver a coisa, terá o locador de notificar o locatário, para que no prazo de 30 (trinta) dias a entregue.

Sendo o contrato estipulado por prazo determinado, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos. De outro lado, o locatário também não poderá devolvê-la ao locador, senão pagando a multa estipulada no contrato.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

CLÁUSULA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA

O contrato de locação pode se extinguir por condição resolutiva. Locador e locatário poderão condicionar a extinção do contrato à ocorrência de um evento futuro e incerto (ex: no momento em que a pessoa for aprovada no concurso terá ocorrido condição resolutiva que extinguirá o contrato).

ALIENAÇÃO DA COISA LOCADA

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

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

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

A denúncia vazia deve se dar no prazo de noventa dias a contar do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação (§2º). A alienação do objeto do contrato de locação pode ser considerada causa de extinção do contrato, uma vez que o adquirente do bem deseja retomar a coisa locada. Entretanto, se o contrato tiver cláusula que ressalve o direito do locatário de permanecer no imóvel no caso de alienação e estiver o contrato averbado junto à matrícula do imóvel, não poderá o adquirente denunciar o locatário.

MORTE DO LOCATÁRIO

A locação não possui caráter personalíssimo para as partes, podendo, contudo, tal caráter ser convencionado.

Logo, não irá se extinguir com a morte de qualquer dos contratantes.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do 'de cujus', desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

PERDA TOTAL DA COISA LOCADA

Cabe ao locatário, restituir o imóvel ao término da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal (Lei 8.245/91, art. 23, III; CC, art. 569 IV).

O locatário irá, então, responder pelos danos no prédio, salvo caso fortuito ou força maior. Em sendo dessa maneira, se os danos forem decorrentes de fenômeno natural o dever de indenizar não surge para qualquer uma das partes.

A perda da coisa locada extingue o negócio jurídico. Além da existência de preço e consentimento, o objeto é imprescindível à existência e validade do contrato de locação.

MÚTUO ACORDO

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

O mútuo acordo ou distrato permite o desfazimento de qualquer relação contratual.

Trata-se de consenso a respeito do desfazimento do vínculo.

INEXECUÇÃO CONTRATUAL OU INFRAÇÃO À LEI

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

A partir do momento que, tanto o locador como o locatário, puderem provar que alguma cláusula contratual foi descumprida ou a ocorrência de infração à legislação vigente, poderá ser rescindido o contrato.

Se, por exemplo, os contratantes avençaram a vedação de sublocação e o locador se deparar com seu imóvel sendo sublocado, poderá rescindir o contrato.

Nesse mesmo sentido, se o locador promover obras desnecessárias sem autorização do locador será infração contratual que pode dar ensejo ao rompimento do contrato locatício e, por consequência, ao ajuizamento da ação de despejo.

FALTA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

A falta de pagamento se caracteriza pelo atraso no cumprimento das obrigações financeiras, como mensalidade, seguro, impostos, contribuição ordinária de condomínio e outros compromissos legais estabelecidos no contrato.

A rescisão da locação pela falta de pagamento só gera direito de retomada depois de judicialmente facultada ao locatário a oportunidade de pagar o seu débito, com as custas judiciais, multas contratuais, juros e honorários de advogado.

REALIZAÇÃO DE REPARAÇÕES URGENTES DETERMINADAS PELO PODER PÚBLICO

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

IV - 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.

Trata-se de respeito ao princípio de direito administrativo da supremacia do interesse público sobre o particular.

NULIDADE OU ANULABILIDADE

As nulidades ou anulabilidades também podem ser causas de extinção do contrato de locação, pois, tal como todos os contratos, é preciso obedecer às formalidades que a lei exigir.

RISCOS EM FAVOR DO RÉU

1) Riscos, estratégia, particularidade e diferenças entre autor e réu

2) Preclusão, prescrição e decadência

O pedido formulado contra o Jair é constitutivo, então o prazo é decadencial.
Rabo abanando o cachorro!

3) Mandato – honorários

4) Citação e prazo para resposta

A citação é o que estabelece o termo inicial do prazo da resposta.

A citação é um procedimento cheio de fases. Quando o ato final da citação se der, inicia-se o prazo da resposta.

A citação é fundamental no processo.

Até Deus citou Adão quando foi expulsá-lo do paraíso!

O regime da citação do processo de conhecimento é o mais amplo.

Quais são as modalidades de citação previstas no CPC:

- Oficial de justiça: por hora certa (ficta) e pessoal
- Postal
- Edital - ficta

Qual a importância de se saber se é ficta ou não num processo em que o réu é revel?

Quando o réu for citado fictamente e for revel deve haver nomeação de curador (art. 9º, CPC), se não houver nomeação de curador o processo é nulo.

Este curador pode contestar por negativa geral, porque não está sujeito ao ônus da impugnação específica, assim, não haverá presunção de verdade dos fatos alegados na inicial.

Atualmente, a citação postal é a regra. Somente se houver circunstâncias especiais, a citação é por oficial.

Para se requerer a citação por oficial deve haver justificção.

Quando não cabe citação postal:

- Fazenda
- Ações de estado (paternidade, divórcio, etc...)

A citação mais segura é a por oficial de justiça, porque é a mais difícil de anular. Mas é também a mais onerosa.

O grande problema da citação postal é quem a recebe.

O caso de pessoa jurídica difere do caso de pessoa física.

Quando se trata de pessoa jurídica há basicamente três correntes doutrinárias.

Para a primeira, independe quem recebe, basta que o endereço esteja correto. Isto se aplica mais plenamente na Justiça do Trabalho. Na JT nem se junta o Aviso de Recebimento aos autos, pois se adota este sistema.

Para a segunda corrente, intermediária, deve ser entregue no endereço correto, mas a pessoa que recebe deve ter o mínimo grau de vinculação com o citando para gerar a presunção de que vai chegar à pessoa correta.

Para a última corrente, mais rigorosa, que praticamente fulmina a citação postal, diz que a pessoa que recebe deve ter poderes para representar a pessoa jurídica.

Já no caso de citação de pessoa física, os problemas que se apresentam não são mais referentes a representação.

Quando a esposa ou o marido recebe, será que é válido? No caso de apartamento, será que é válido quando o porteiro assina?

Existe uma presunção de que a carta chega a quem de direito. Se for se pleitear a nulidade porque o cônjuge recebeu, o professor acha que tem que demonstrar o porque a esposa/marido não entregou a notificação para o outro cônjuge.

Caso o porteiro entregue a correspondência no escritório errado, pode-se colher duas declarações, uma do porteiro dizendo que entregou no lugar errado, e uma do escritório que recebeu dizendo que destruiu a notificação.

No cível leva-se em consideração o aspecto subjetivo de quem recebe.

Na citação postal começa a contar o prazo a partir da juntada do AR (positivo), que corresponde a uma fase da citação.

A citação por mandado é praticamente a mesma coisa. Se encerra da juntada do mandado aos autos, quando então inicia-se a contagem do prazo para resposta.

A citação por hora certa cabe quando houver indícios de que o citando está se ocultando, dificultando a citação.

Não existe necessidade de previa autorização do juiz para que o oficial de justiça faça citação por hora certa. Normalmente ele não faz isso porque estaria trabalhando de graça! A rigor ele não faz. Ele apenas junta certidão negativa (diz que não conseguiu fazer a citação) e o juiz manda fazer a citação por hora certa.

Na citação por hora certa, começa-se a contar o prazo também a partir de seu último ato, que, no caso, corresponde à citação da pessoa que atendeu o oficial.

Para esta citação ser válida, além do mandado devolvido ao cartório, o escrivão precisa mandar uma carta para o réu citado por hora certa, avisando que ele foi citado por hora certa. Há um grande paradoxo neste procedimento, porque esta carta é irrelevante para a contagem do prazo. A contagem do prazo se inicia a partir da juntada do mandado. A carta é relevante para a validade do processo, mas não para a contagem do prazo.

Normalmente a carta é enviada depois que o prazo para resposta já terminou.

A citação por edital só pode ser realizada com a autorização do juiz, diferentemente da citação por hora certa.

A citação por edital cabe nas hipóteses expressas pela lei, quando a citação do réu for frustrada por todos os outros meios de citação, e quando o réu estiver em lugar inacessível juridicamente (ex: em outro país).

Todos os meios anteriores precisam estar frustrados para haver a citação por edital.

Quando o país tiver convênio com o outro, pode haver citação por carta rogatória (210, CPC).

O edital de citação precisa ser publicado 3 vezes de 15 em 15 dias. Além do prazo de 15 dias das publicações, que é irrelevante para a contagem do prazo da resposta, há um segundo prazo, o prazo de dilação. Todo edital de citação tem um prazo. Este prazo é determinado pelo juiz, no limite de ... dias.

E se houver litisconsórcio passivo facultativo?

Com procuradores diferentes o prazo é em dobro.

Começa a contar o prazo da citação do último procurador.

Se um AR voltar negativo e outro positivo (um réu não é citado).

O juiz manda o autor se manifestar. Então o autor desiste do litisconsórcio. O juiz homologa a desistência. Como contar o prazo para resposta do primeiro réu? Da decisão que homologou a desistência.

E se o primeiro réu, que foi citado, ainda não constituiu advogado? Então não tem como fazer a intimação na pessoa do advogado.

Certifico a revelia do primeiro ou espero o envio de uma carta informando a desistência em relação ao segundo réu?

Existem decisões nos dois sentidos.

Se ele constituiu advogado, conta a data a partir da publicação na imprensa da decisão que homologou a desistência.

Se não constituiu advogado há duas hipóteses: publicidade do processo ou publicidade da intimação.

Quando o processo de conhecimento prescinde da citação?

O professor não está se referindo ao deferimento liminar da petição.

Quando não é necessário citar o réu: art. 214, CPC.

É necessário que o advogado tenha poderes para receber citação para aplicar esta regra? Não. Para que o comparecimento espontâneo dispense a necessidade de citação basta a cláusula *ad judicium*, não precisa do poder para receber citação (poder especial). Quando a parte vai voluntariamente para o processo não precisa de citação. Então, se não vai ter citação, basta o poder da cláusula *ad judicium*.

5) Princípios da eventualidade e concentração da defesa

PONTOS A SEREM EXPLORADOS NA REDAÇÃO DA RESPOSTA DO NOSSO PROBLEMA DO 2º BIMESTRE

Contestação à ação renovatória

1) Ilegitimidade ativa:

Ataque ao processo - condição da ação - o reconhecimento da ilegitimidade é causa de extinção.

Art. 6º, CPC

Art. 50, CC

Explicar como se dá a legitimidade e concluir sustentando que não há legitimidade no caso, então deve ocorrer extinção do processo sem julgamento de mérito em razão da falta de uma das condições da ação.

- Legitimidade ativa:
 - Regra: ninguém pode em nome próprio pleitear direito alheio – art. 6º CPC
 - Exceções: Legitimação extraordinária ou substituição processual
- Art. 51, §2º, Lei do inquilinato – legitimidade extraordinária para a sociedade que explora o fundo de comércio. No nosso caso não se aplica.
- Legitimação concorrente.

Princípio da eventualidade – “Na hipótese de não ser acolhida a preliminar processual de não indicação do fiador, ainda assim o processo não pode ter apreciação de mérito, porque além do pressuposto também não tem condição da ação.

Nos termos do art. 6º do CPC ninguém pode em nome próprio pleitear direito alheio, então se o direito pertence a tal pessoa e tal pessoa não é autora, então falta legitimidade ativa.

A hipótese de legitimação extraordinária, art. 51, §2º não se aplica ao caso.

O art. 50 do CC – tem que ter autonomia das pessoas, a pessoa do sócio esta se confundindo com a sociedade.

O caso comporta extinção do processo sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267, VI, CPC.”

2) Prazo do novo contrato:

Três possíveis interpretações: 3, 5 ou 6 anos. Os autores pediram 6. Nós vamos sustentar 3, porque é a menor.

Isso aparece no caput do art. 51.

Continua em vigor a sumula 178 do STF? A súmula não foi revogada. Nem todos os códigos trazem esta súmula. Teotônio Negrão.

3) Valor do aluguel:

Questão que será apreciada somente se todas as anteriores forem afastadas, assim como o prazo novo do contrato.

Será discutido somente se a renovação for determinada, mas precisa antecipar esta discussão pelo princípio da concentração da defesa. Na verdade esta é uma questão econômica, então é o perito que fixará. Mesmo assim precisa discutir.

Dizer que não houve valorização do bairro.

Deve ser mantido o valor atual, que vai ser comprovado mediante a realização de perícia.

Se não tivesse nenhuma divergência a respeito do valor do aluguel, na verdade a renovatória se transformaria num revisional.

A indicação do valor da revisional limita objetivamente o valor do pedido ou ela é mera referência?

Várias divergências na doutrina, predomina hoje em dia que as pretensões oferecidas não tem o condão de limitar objetivamente. Então o juiz não está vinculado a isso, poderia fixar em valor maior que o perito indica, e esta não será uma sentença *ultra petita*.

Tanto o autor quanto o réu tem que requerer a perícia. Se ninguém requerer o juiz designa de ofício.

4) Exato cumprimento do contrato:

Pagamento em atraso por 3 meses. Emendar a mora (pagar em atraso). Este fato pode impedir que o pedido de renovação seja acolhido? Sim, na lei do inquilinato no art. 71, inciso II (parte processual da lei do inquilinato) – prova do exato cumprimento do contrato.

Uma coisa é a prova do exato cumprimento, outra coisa é o exato cumprimento em si. Se o inquilino era um bom inquilino, mas não provou que era um bom inquilino é processual. O caso é de mérito se ele não era bom inquilino.

Na jurisprudência há duas correntes: uma entende que atrasar o pagamento não é causa para impedir a renovação do contrato; outra corrente entende que isso não significa que ele era um mau inquilino.

Sustentar que o não exato cumprimento do contrato constitui impedimento à renovação.

Art. 71, II: duplo alcance:

- O autor precisa fazer a prova do exato cumprimento. Quando eu atacar este ponto na contestação preciso dizer que o autor não cumpriu exatamente o contrato ou que ele não fez prova do exato cumprimento. Se for a prova é pressuposto processual (ex: o autor não juntou os recibos dos 74 meses). Então depois o autor poderia repropor a ação juntando os recibos.

- Devo me insurgir contra o fato em si, e não contra a prova. Se ficar reconhecido que a falta que ele cometeu é impeditiva do direito a renovação é improcedência, e ele não vai poder repropor. Eu tenho como provar que ele não cumpriu bem o contrato, com os recibos atrasados. Neste sentido, é defesa direta.

5) Indicação do fiador:

É defesa processual, de mérito ou contra-ataque? Há muita divergência doutrinária, mas o importante é sustentar uma argumentação lógica. Existem alguns indicadores práticos que podem sinalizar a resposta a esta questão. Se houver possibilidade da repropositura da ação corrigindo-se um erro, então possivelmente a questão é processual. Se não houver indicação do fiador e o juiz extinguir a ação será sem resolução do mérito, estando a questão relacionada ao processo (e não ao mérito), podendo a parte repropor a ação corrigindo o erro do fiador, indicando-o.

- A indicação do fiador é defesa processual.

Art. 301 – “Da não indicação do fiador” – redigir sempre na terceira pessoa – Narração do fato, demonstração para o juiz do motivo pelo qual era obrigatório indicar o fiador (conforme se observa no contrato do negócio jurídico que se pretender renovar pelo autor nesta demanda, na cláusula tal figurou como garantidor o Sr. Mauricio na qualidade de fiador. Então tem fiança. Tendo fiança os autores tem o dever de indicar a pessoa que se encarregará desta fiança, também precisa fazer a prova de que o fiador aceitou ser fiador – assunção do ônus - e também da idoneidade financeira desse cara... isso não atende as exigências da lei. Portanto a petição inicial não tem um pressuposto específico para se desenvolver validamente e permitir a renovação, não há como validar a renovação se não pode nem estabelecer uma relação processual válida, então é o caso de extinção do processo sem julgamento de mérito nos termos do art. 267 do CPC.

6) Exceção de retomada:

Exceção no sentido de defesa.

Alegação do locador que a locação não pode ser renovada porque ele precisa do imóvel para utilização por parte de seu filho. Art. 52, inc. II da lei do inquilinato.

Esta exceção só será apreciada antes do prazo e do valor. O juiz só apreciará a exceção de retomada caso o juiz entenda que o autor tem direito à renovação.

Se apresentar a exceção e o juiz entende que não houve exato cumprimento do contrato o locador fica obrigado a que o filho dele transfira a padaria?

Esta é uma defesa indireta de mérito, porque é fato novo (tenho um filho que tem um estabelecimento e eu quero colocar ele no imóvel), mas a lei não admite que seja apenas defesa indireta de mérito, precisa também ir além, pedindo o despejo, contra-atacando. Então não posso só arguir que não tem o direito a renovação porque eu quero transferir, preciso transferir efetivamente. Então a exceção de retomada é um contra-ataque, exercendo a retomada e por causa dela, a renovação não é concedida. Preciso transformar isso em ato e depois fazer o pedido.

Peço que seja decretado o despejo e, evidentemente, se for decretado o despejo, a renovatória não pode ser acolhida.

O despejo, na exceção de retomada, pode ter duplo fundamento, e isso precisa ficar claro no pedido:

- Uma coisa é o despejo porque não foi acolhida a *accessio temporis*, então será acolhido como denúncia vazia – então não fica o locador com dever de indenizar.
- Se foi por causa do filho é denúncia cheia (o locatário tem o direito, mas ao direito dele se sobrepõe o direito do ascendente).

7) *Accessio temporis* - Intervalo constitui obstáculo à renovação:

Art. 51, I e II da lei do inquilinato - “soma dos prazos ininterruptos”.

Se há interrupção não há mais a possibilidade de somar os contratos.

Esta questão é a da *accessio temporis*.

Porque no decreto 20.450 não tinha *ininterrupto*? A soma foi criada pela jurisprudência, que também começou a admitir a existência de pequenos intervalos, que foram crescendo, até 1 ano. Esta

jurisprudência vigorava na década de 80/90. A lei do inquilinato trouxe para a lei a soma dos prazos, mas também o adjetivo ininterruptos. A jurisprudência é mais favorável a outra parte.

Quem foi o culpado pelo intervalo. Se o locador provocou o intervalo ele não pode se beneficiar da própria torpeza.

Alguns entendem que é falta de condição da ação, porque sem possibilidade jurídica do pedido (há acórdãos neste sentido), mas o professor entende que não é (seguindo Carlos Orcesi e Campanella).

Se for considerar mérito, diz-se que a pretensão não merece prosperar também no mérito porque, perfaz-se o intervalo de 74 meses, então 72 meses efetivamente foram acobertados por contrato a prazo determinado, mas nos últimos 2 meses a locação teve prazo indet. Ofende art. 51, II, que quer que some os prazos ininterruptos. Não sendo ininterruptos e não podendo haver a soma, na verdade os autores tem apenas 3 anos de contrato, o que se mostra insuficiente para ter a renovação, não preenchendo o requisito temporal para perfazer a renovação entoa a pretensão não pode ser acolhida, nos termos do art. 269, I.

POSSÍVEIS PEÇAS QUE PODEM SER ELABORADAS PELO RÉU NA RESPOSTA

- Contestação – cabe contra-ataque em ações dúplices (no procedimento sumário art. 278, §1º, CPC; e no procedimento das ações possessórias, lei do inquilinato art. 74)
- Exceções
- Reconvenção
- Impugnações
- Outras atitudes – Outras providências que a lei não coloca formalmente no capítulo da resposta do réu, mas que são exercitáveis neste momento, tais como chamamento, intervenção de terceiros, etc.

NATUREZA DAS RESPOSTAS DO RÉU

Defesa:

- Processual
 - Pressupostos
 - Condições
- Mérito
 - Direta – simplesmente nego o que está na inicial, não há novidades em termos de fatos, então o ônus da prova continua sendo do autor
 - Indireta – fato novo, o ônus da prova incumbe a quem alega o fato

Contra-ataque:

Ação pedido – Além de se defender (retornar ao *status quo ante*, como se o processo não tivesse existido) o réu quer introduzir nova situação

Contestação:

- Endereçamento para o juiz que ordenou a citação, ainda que eu não concorde com a competência e vá argüir a incompetência
- Número dos autos
- Preâmbulo:
 - Qualificação do autor (já qualificado)

- Qualificação do réu (ratificando ou retificando possíveis erros; se o advogado do réu escrever “já qualificado nos autos” estará confirmando o que o autor escreveu, se tiver algum erro a responsabilidade passa a ser sua, porque o advogado do réu tem o dever de corrigir eventuais equívocos de qualificação do réu
 - Indicação da ação e do procedimento
 - Indicação da peça e sua finalidade (apresentar contestação, impetrar mandado de segurança, etc., cada peça tem seu verbo)
 - Se tiver litisconsórcio passivo e eu vou apresentar contestação por um dos litisconsortes, e somente por este, preciso expressar isso no preâmbulo.
- Se quiser entrar direto no art. 301, já apresentando preliminares e sua defesa, tudo bem, mas é de bom tom fazer antes um resumo da inicial.
- Defesas processuais primeiro, depois defesas de mérito
- Nas defesas processuais, primeiro os pressupostos processuais depois as condições da ação, porque estas estão mais próximas da análise do mérito, e os pressupostos são mais independentes do mérito.
 - Na justiça do trabalho costuma-se argüir a prescrição antes de tudo. Mas na lógica, só se argüi a prescrição de um direito que existe. Então como argüir antes de tudo a prescrição, se não se sabe ainda se há direito? Em termos de economia de trabalho entende-se que a prescrição venha antes.
- Conclusão
 - Extinção do processo com ou sem julgamento de mérito
 - Que seja acolhida as defesas processuais e/ou de mérito e, na hipótese de ser renovada que a renovação se dê por 3 anos com o valor do aluguel cheio.
- Pedidos
 - Despejo, não sendo decretada a renovação, fixando o prazo de 30 dias para sair do imóvel – retomada – art. 74
 - Só no contra-ataque, porque só no contra-ataque tem direito de ação (se for só defesa processual não tem pedido, no âmbito da defesa não tem pedido)
- Requerimentos
 - Provas

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada (Lei n. 8.245, de 18-10-1991). 11. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.