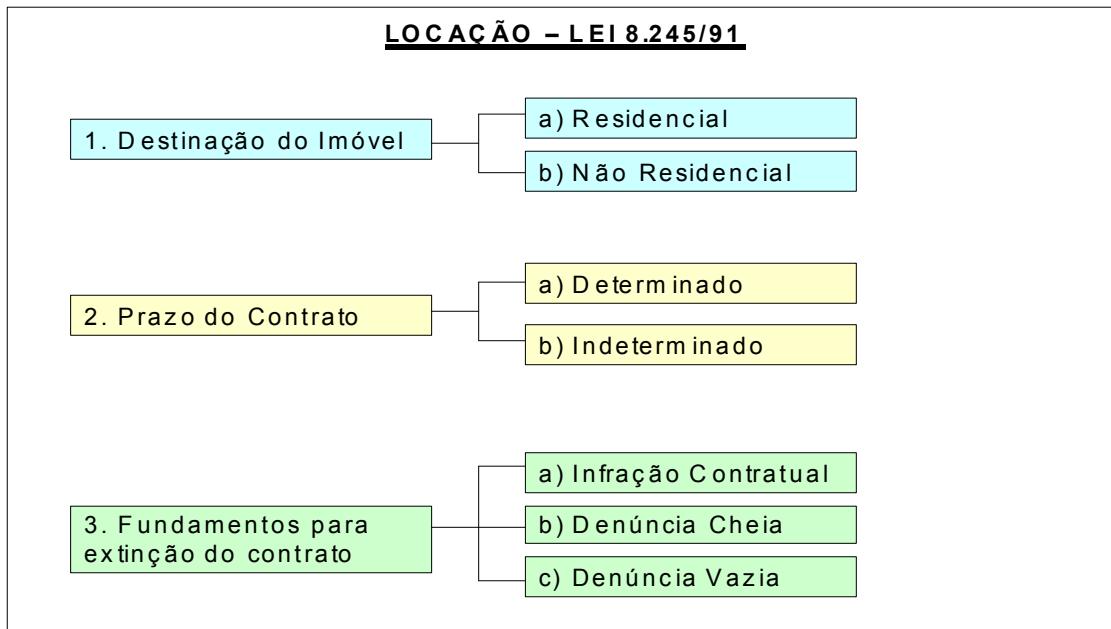


PRÁTICA CIVIL

Locação é a cessão temporária de um bem, mediante pagamento de uma remuneração, normalmente denominada aluguel. Ressalte-se que para fins da Lei do Inquilinato o que caracteriza um imóvel como “urbano” é a sua destinação (v.g., moradia, comércio, indústria, educação, saúde, cultura, lazer, esporte ou outra atividade, exceto agrícola), não a sua localização física (urbano ou rural).

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

**Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.**

**Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.**

Segundo o artigo 264 do CC “há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigação, à dívida toda”.

A Lei 8.245/91 dispõe em seu artigo 2º que na pluralidade de sujeitos na relação locatícia os mesmos são solidários. Dessa forma, pode apenas um dos locadores impugnar a pretensão do autor, sem que possa considerar o silêncio dos demais como concordância ao pedido.

### I - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

#### 1. RESIDENCIAL

A residencial é para moradia

#### 2. NÃO RESIDENCIAL

Qualquer outro fim que não seja moradia. Exemplo: comércio.

Para proteger a locação não residencial é cabível a ação renovatória.

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

## II - PRAZO DO CONTRATO

### 1. DETERMINADO

Pressupõe a existência de um contrato escrito. Durante a vigência do prazo determinado não cabe denúncia cheia nem vazia. Só cabe infração contratual, pois está independe se é contrato por prazo determinado ou indeterminado.

### 2. INDETERMINADO

Considera-se locação por prazo indeterminado aquela fruto de contrato escrito com prazo vencido, prorrogado automaticamente (arts. 46, §1º, 47 e 56), ou firmado de forma verbal.

## III – FUNDAMENTOS PARA EXTINÇÃO DO CONTRATO NA LOCAÇÃO RESIDENCIAL

### 1. INFRAÇÃO CONTRATUAL

Permite a resolução do contrato àquele que não cometeu a infração. Não é qualquer infração, precisa ter um equilíbrio entre a lei e a sanção.

Exemplo: mudar a destinação do imóvel, inadimplemento, etc.

É cabível tanto no prazo determinado quanto no indeterminado, pois se trata de infração contratual. Pode ser exercida pelo locador ou locatário.

Ocorre nos seguintes casos:

**Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:**

**I - por mútuo acordo;**

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

**III - em decorrência da 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.**

### 2. DENÚNCIA CHEIA

Denunciar é pedir a resolução do contrato. A denúncia cheia é motivada. O motivo é uma situação particular do locador.

O locador deseja romper o contrato com apresentação de justificativa (por exemplo, ceder sem exigência de pagamento o imóvel a um parente, etc.).

É cabível somente nos contratos por prazo **indeterminado**. O motivo é dado normalmente pelo locador e deve ser legalmente admitido (só cabe nas hipóteses previstas em lei).

Ela é exercida pelo locador, pois o locatário não precisa dar motivo para desfazer o contrato, ele pode desfazer a qualquer tempo, pois ele tem a denúncia vazia, o máximo que acontecerá é que ele terá que pagar uma multa.

Contudo, no caso do parágrafo único do artigo 4º a lei prevê que o locatário pode devolver o imóvel sem pagar a multa na hipótese de ser transferido para trabalhar em outro local.

**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.**

Conforme o artigo 47 da Lei 8.245/91, é cabível a denúncia cheia quando o contrato for ajustado verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a 30 meses<sup>1</sup>.

Após o término do prazo, o contrato prorroga-se automaticamente em indeterminado e neste caso poderá ser exercida a denúncia cheia conforme previsto nos incisos I a V do referido artigo.

**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:**

A locação também poderá ser desfeita: I - por mútuo acordo; II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual; III - em decorrência da 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 consentí-las.

**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 cinqüenta 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:**

- 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;**
- 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.**

### **3. DENÚNCIA VAZIA**

Não existe motivação. O fundamento é a vontade do locador em ter seu imóvel desocupado. É a quebra do contrato de locação sem justificativa alguma. É cabível somente nos contratos por prazo indeterminado. Pode ser exercida pelo locador ou locatário.

É necessário que se tenha firmado um contrato de 30 meses.

**Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.**

<sup>1</sup> Contrato com prazo superior a 30 meses cabe a denúncia vazia e não precisa justificar o motivo.

A denúncia vazia é cabível em contrato com prazo igual ou superior a 30 meses, que se transforma em contrato por prazo indeterminado caso o locatário permaneça no imóvel por mais 30 dias sem oposição do locador.

Finalmente, é importante destacar que todas as locações residenciais, com contrato escrito ou verbal, que vigerem ininterruptamente por prazo superior a 5 anos e se encontrarem vigorando por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas com fundamento na denúncia vazia (art. 47.V) mediante notificação com prazo de desocupação de 30 (trinta) dias.

**§ 1º Fendo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.**

Então a denúncia vazia caberá a partir do momento que o contrato se tornou por prazo indeterminado.

#### Questão 1:

Imagine um contrato firmado pelo prazo de 20 meses. Nesse primeiro intervalo o locador não pode retomar o bem. Terminado o prazo de 20 meses, e vencido os 30 dias o locador não se opõe a permanência do locatário, o que é que acontece?

Resposta: O contrato transforma-se em prazo indeterminado.

#### Questão 2:

No exemplo acima, cabe denúncia vazia a partir do momento em que o contrato se tornou por prazo indeterminado?

Resposta: Não, porque a denúncia vazia só cabe no contrato quando o prazo dele é igual ou superior a 30 meses. No caso, o contrato foi de apenas 20 meses, logo, não caberá denúncia vazia, só denúncia cheia nas hipóteses previstas em lei.

#### Questão 3:

Imagine que o contrato de locação foi feito com prazo de 30 meses. Ao final dos 30 meses a locação termina só que o locatário permanece no imóvel sem oposição do locador, por mais 30 dias. Neste caso, o contrato se torna por prazo indeterminado. A partir do momento em que se tornou indeterminado, caberá a denúncia vazia?

Resposta: sim, pois o contrato inicial foi de 30 meses.

#### QUADRO LEMBRETE – LOCAÇÃO RESIDENCIAL

DENÚNCIA CHEIA	DENÚNCIA VAZIA
Contrato com prazo inferior a 30 meses	Contrato com prazo igual ou superior a 30 meses.
Precisa de motivação, só cabe nas hipóteses previstas em lei.	Não precisa de motivação.
Somente nos contratos que vigoram por prazo indeterminado.	Somente nos contratos que vigoram por prazo indeterminado.

QUADRO COMPARATIVO – LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFRAÇÃO CONTRATUAL	DENÚNCIA CHEIA	DENÚNCIA VAZIA
O motivo é a infração contratual.	É motivada.	Não precisa de motivação.
Permite a resolução do contrato àquele que não cometeu a infração. Não é qualquer infração, precisa ter um equilíbrio entre a lei e a sanção. Exemplo: mudar a destinação do imóvel, inadimplemento, etc.	O motivo é uma situação particular do locador, é aquela na qual o locador deseja romper o contrato com apresentação de justificativa (por exemplo, ceder sem exigência de pagamento o imóvel a um parente, etc.).	Não existe motivação. O fundamento é a vontade do locador em ter seu imóvel desocupado. é a quebra do contrato de locação sem justificativa alguma
É cabível tanto no prazo determinado quanto no indeterminado.	É cabível somente nos contratos por prazo indeterminado.	É cabível somente nos contratos por prazo indeterminado.
Pode ser exercida pelo locador ou locatário.	É exercida pelo locador, pois em regra, o locatário não precisa dar motivo para desfazer o contrato, ele pode desfazer a qualquer tempo, o máximo que acontecerá é pagar multa. Contudo, no caso do parágrafo único do artigo 4º a lei prevê que o locatário pode devolver o imóvel sem pagar a multa na hipótese de ser transferido para trabalhar em outro local.	Pode ser exercida pelo locador ou locatário. É necessário que se tenha firmado um contrato com prazo igual ou superior a 30 meses.

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

IV - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Qualquer outro fim que não seja moradia. Exemplo: comércio. Também é considerada 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” (Art. 55).

Para proteger a locação não residencial é cabível a ação renovatória.

O fundamento principal desta modalidade de locação é proteger o fundo de comércio, o ponto. Desta forma, previnem-se os lucros cessantes derivados da interrupção da atividade e da necessidade de se deslocar o estabelecimento.

A proteção a locação não residencial é a renovação, desde que observados os seguintes requisitos:

**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 5 anos;**

Há controvérsias se admite ou não *Accessio temporis* (acessão de tempo).

*Accessio temporis* é o acréscimo de tempo ou prazo permitido por lei ou previsto em contrato. Significa a aquisição de um direito em face do transcurso do tempo, sendo utilizada especialmente nas locações comerciais, para expressar a possibilidade de o inquilino completar o prazo mínimo de 5 anos de locação para ter o direito de propor a ação renovatória, sem que tal prazo seja contínuo.

A Lei 8.245/91 determina no art. 51, II que o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 anos.

Como se verifica, a Lei não menciona claramente o *accessio temporis*, ou seja, a possibilidade de solução de continuidade entre um contrato e outro. Todavia, como adverte Theotonio Negrão, caberá à jurisprudência verificar, em cada caso, se existe, por parte do locador, a intenção de burlar a lei e impedir a renovação da locação. Se tal ocorrer, a Ação renovatória não poderá deixar de ser julgada procedente, sob pena de violação do Art. 45 da própria L. 8.245 (Código Civil e Legislação Civil em Vigor, São Paulo, Malheiros Editores, 12ª ed., 1993, nota 4 ao Art. 51).

Existem julgados que admitem e que não admitem o *accessio temporis*.

<p>Locação. Renovatória. Contratos escritos, contínuos e ininterruptos. <b>Soma de prazos. Admissibilidade.</b> Carência afastada. Agravo não provido. É admissível a soma de prazos menores de contratos escritos, contínuos e ininterruptos, para ser alcançado o de cinco anos, exigido pelo art. 2º, b, do D. 24.150/34 (Ag. Instr. 180.322-0, São Paulo, 2ª TACSP, 2ª Câm., RT 600/161).</p>	<p>Renovatória. <i>Accessio temporis</i>. É <b>inadmissível somar-se o prazo</b> do contrato atual com o do anterior para concretização do lapso de cinco anos exigidos pelo D. 24.150/34 para o exercício da ação renovatória de locação, se houve solução de continuidade entre os dois, a impedir a <i>accessio temporis</i> (Ap. 154.919, São Paulo, 2º TACSP, 2º Câm., RT 581/160).</p>
---	--

**III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 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 1 ano, no máximo, até 6 meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.**

A ação deverá ser proposta no prazo máximo de 1 ano e mínimo de 6 meses. Se for proposta, por exemplo, faltando 5 meses para o término do contrato o prazo decairá e o locatário não terá mais direito à ação renovatória.

## REQUISITOS DA AÇÃO RENOVATÓRIA

*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 de 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 Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;*

*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;*

*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.*

## V – FUNDAMENTOS PARA EXTINÇÃO DO CONTRATO NA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

### 1. INFRAÇÃO CONTRATUAL

Conforme já mencionado, a infração contratual está intimamente relacionada com a resolução do contrato de locação. Somente aquele que sofre a infração é que poderá pedir a resolução do contrato. A fundamentação da resolução é a infração. Precisa haver um equilíbrio entre a lei e a sanção.

O locador pode retomar o imóvel por infração contratual, tanto nos contratos por prazo determinado quanto nos por prazo indeterminado, seja a locação residencial ou não residencial. Cabe ao autor produzir as provas da infração contratual.

### 2. DENÚNCIA CHEIA

A denúncia cheia é motivada. O motivo é uma situação particular do locador. É cabível somente nos contratos por prazos indeterminados.

No entanto, a denúncia cheia só é cabível na resposta da ação renovatória. Ela nunca é exercida de forma autônoma, porque o locador sempre terá a denúncia vazia, pois não precisa de motivação e ocorre quando o contrato estiver vigorando por prazo indeterminado. Logo, não faz sentido ele utilizar a denúncia cheia, pois além dela ser motivada, também necessita de um contrato por prazo indeterminado, assim não se justifica a utilização da denúncia cheia.

A denúncia cheia só cabe na resposta da ação renovatória (contestação). A renovatória tem por objetivo transformar a indeterminação num prazo determinado por sentença.

As hipóteses em que pode ser alegada denúncia cheia estão previstas no artigo 52 da Lei 8.245/91.

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

<i>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;</i>	<i>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.</i>
	<i>§ 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.</i>

*§ 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 resarcimento 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.*

**Questão:**

Suponha que foi firmado um contrato de 60 meses num imóvel não residencial. O locador quer retomar o imóvel no 61º mês, pois a partir deste mês o prazo do contrato passa a vigorar por prazo indeterminado (caso não tenha sido proposta a ação renovatória dentro do prazo). Neste exemplo o locador pode se utilizar de qual denúncia?

Resposta: Somente poderá usar a denúncia vazia, pois mesmo vigorando por prazo indeterminado a cheia só cabe em resposta à ação renovatória.

**3. DENÚNCIA VAZIA**

Na denúncia vazia não existe motivação. O fundamento é a vontade do locador em ter seu imóvel desocupado. É a quebra do contrato de locação sem justificativa alguma. É cabível nos contratos por prazo indeterminado.

Na locação não comercial o locatário não tem proteção alguma. Se o contrato estiver vigorando por prazo indeterminado o locador poderá fazer uso da denúncia vazia a qualquer tempo.

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

O pedido de retomada do imóvel por denúncia vazia não precisa de qualquer fundamentação e a sua iniciativa depende tão somente da vontade do locador em não continuar com a locação.

**QUADRO COMPARATIVO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

<b>1. INFRAÇÃO CONTRATUAL</b>	<b>2. DENÚNCIA CHEIA</b>	<b>3. DENÚNCIA VAZIA</b>
A fundamentação da resolução é a infração.	A denúncia cheia é motivada. O motivo é uma situação particular do locador.	Na denúncia vazia não existe motivação. O fundamento é a vontade do locador em ter seu imóvel desocupado.
É cabível tanto nos contratos por prazo determinado quanto nos por prazo indeterminado.	É cabível somente nos contratos por prazos indeterminados.	É cabível somente nos contratos por prazos indeterminados.
Cabível na locação residencial e não residencial.	Na locação não residencial a denúncia cheia só é cabível na resposta da ação renovatória. Ela nunca é exercida de forma autônoma, porque o locador sempre terá a denúncia vazia.	Na locação não residencial se o contrato estiver vigorando por prazo indeterminado o locador poderá fazer uso da denúncia vazia a qualquer tempo.

**ALIENAÇÃO DA COISA LOCADA**

Conforme o artigo 8º da Lei 8.245/91:

**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 do contrato deve ser feita diretamente ao inquilino, por meio de notificação judicial ou extrajudicial.

O prazo referido no §2º é de natureza decadencial, ou seja, o adquirente perde, esgotado o prazo de 90 dias, o direito de denunciar a locação.

“A disciplina contida no artigo 8º e parágrafos da Lei 8.245/91 é clara ao reconhecer o direito do adquirente do imóvel locado à denúncia vazia, desde que haja a notificação do inquilino no prazo de 90 dias contados do registro de venda; ressalvada a vigência da cláusula contratual de tempo determinado; sob pena de presumir-se a concordância com a manutenção da locação” (STJ, Resp 674825/PB, Min. Laurita Vaz (1120), 5ª Turma, DJ 26-5-2009).

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Antes de o locador vender a coisa locada, ele deve avisar o locatário para que ele possa exercer o direito de preferência.

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

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

O direito de preferência pode ser real ou pessoal.

REAL	PESSOAL
Adjudicação do imóvel, ou seja, o locatário pode adquirir o imóvel.	Resolve-se em perdas e danos caso o locatário não tenha sua preferência respeitada.

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

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

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

**Parágrafo único.** Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

**Art. 31.** Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

**Art. 32.** O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

**Parágrafo único.** Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo 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, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica

**Art. 33.** O locatário preferido 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.

**Art. 34.** Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

### **DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS**

Com o objetivo de prevenir-se contra a inadimplência do devedor, o credor pode exigir garantia. Esta garantia pode ser fidejussória ou real. A garantia fidejussória tem caráter pessoal e, no direito civil, representada pelo contrato de fiança. Já a garantia real ocorre quando o devedor, ou alguém por ele, destina um determinado bem do seu patrimônio para, primordialmente, responder pelo cumprimento de uma obrigação.

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;	II - fiança;	III - seguro de fiança locatícia.	IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.
-------------	--------------	-----------------------------------	--

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

**Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.**

*§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.*

*§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será 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.*

*§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.*

**Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.**

A responsabilidade do fiador vai efetivamente até a devolução do imóvel locado (entrega das chaves). Todavia, não se deve olvidar que nos contratos que estejam valendo por prazo indeterminado, em razão da prorrogação automática, não só o locador pode reaver o imóvel a qualquer momento, concedendo prazo de 30 dias para desocupação, como o fiador pode se exonerar da sua obrigação mediante notificação ao credor, permanecendo responsável pelos efeitos da fiança por 120 dias (Art. 40, X).

**Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:**

*IV - exoneração do fiador;*

*X – 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.*

**Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.**

Ao fim do contrato de locação firmado por tempo certo, ou a qualquer momento quando o contrato estiver valendo por prazo indeterminado, o fiador pode exonerar-se da fiança, bastando que notifique o locador de sua intenção. Caso o locador imponha empecilho, o fiador deve ajuizar uma ação declaratória, buscando a tutela jurisdicional para que seja declarada judicialmente a exoneração da fiança, limitando sua responsabilidade até o prazo de 120 dias após a notificação. Tal prazo se justifica na necessidade de se conceder ao locador prazo para, por sua vez, exigir do inquilino nova garantia.

**DOS PROCEDIMENTOS**

**Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:**

*I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;*

**II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;**

**III - o valor da causa corresponderá a 12 meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;**

**IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se - á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;**

**V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.**

### QUADRO RESUMO

#### LOCAÇÃO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL

RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
A residencial é para moradia	Qualquer outro fim que não seja moradia, por exemplo, comércio.
Não é cabível ação renovatória.	Para proteger a locação não residencial é cabível a ação renovatória.

#### INFRAÇÃO CONTRATUAL

O motivo é a infração contratual. Permite a resolução do contrato àquele que não cometeu a infração.	A fundamentação da resolução é a infração.
É cabível tanto no prazo determinado quanto no indeterminado, pois se trata de infração contratual.	É cabível tanto nos contratos por prazo determinado quanto nos por prazo indeterminado.

#### 2. DENÚNCIA CHEIA

A denúncia cheia é motivada. O motivo é uma situação particular do locador.	A denúncia cheia é motivada. O motivo é uma situação particular do locador.
É cabível somente nos contratos que vigoram por prazo <b>indeterminado</b> .	É cabível somente nos contratos que vigoram por prazo <b>indeterminado</b> .
É cabível quando o contrato for ajustado com <u>prazo inferior a 30 meses</u> .	Na locação não residencial a denúncia cheia só é cabível na resposta da ação renovatória. Ela nunca é exercida de forma autônoma, porque o locador sempre terá a denúncia vazia.

#### 3. DENÚNCIA VAZIA

Não precisa de motivação. O fundamento é a vontade do locador em ter seu imóvel desocupado.	Na denúncia vazia não existe motivação. O fundamento é a vontade do locador em ter seu imóvel desocupado.
É cabível somente nos contratos que vigoram por prazo indeterminado.	É cabível somente nos contratos por prazos indeterminados.
É cabível quando o contrato for ajustado com prazo <u>igual ou superior a 30 meses</u> .	Na locação não residencial se o contrato estiver vigorando por prazo indeterminado o locador poderá fazer uso da denúncia vazia a qualquer tempo.

## ADVOCACIA E RESPOSTA DO RÉU

### 1. RISCOS, PARTICULARIDADE E DIFERENÇAS NA ADVOCACIA PELO RÉU

O advogado que atende o autor tem uma folga de tempo maior que o advogado do réu, pois o prazo para a prescrição e decadência são maiores que os prazos para a contestação (15 dias).

### 2. HONORÁRIOS, MANDATO, CUMULAÇÃO DE DEFESA E ESTRATÉGIA

Não existe a figura da inépcia da contestação, nenhum juiz pode indeferir a contestação, o que pode acontecer é não acolher os argumentos e o réu perder a demanda.

### 3. EVENTUALIDADE E DA CONCENTRAÇÃO DA DEFESA:

Embora sejam princípios distintos, em sua fundamentação, estão sempre relacionados. A defesa do réu deve ser apresentada no momento oportuno, devendo ser alegados todos os fundamentos de defesa, sob pena de preclusão.

A eventualidade estabelece uma questão de prejudicialidade e não de preclusão, pois se uma questão não for acolhida, analisa-se o seguinte.

### 4. CITAÇÃO E PRAZO PARA RESPOSTA:

A Citação é o marco que determina o inicio da contagem do prazo.

Conforme o artigo 213 do CPC, citação é:

**Art. 213. Citação é o ato pelo qual se chama a juízo o réu ou o interessado a fim de se defender.**

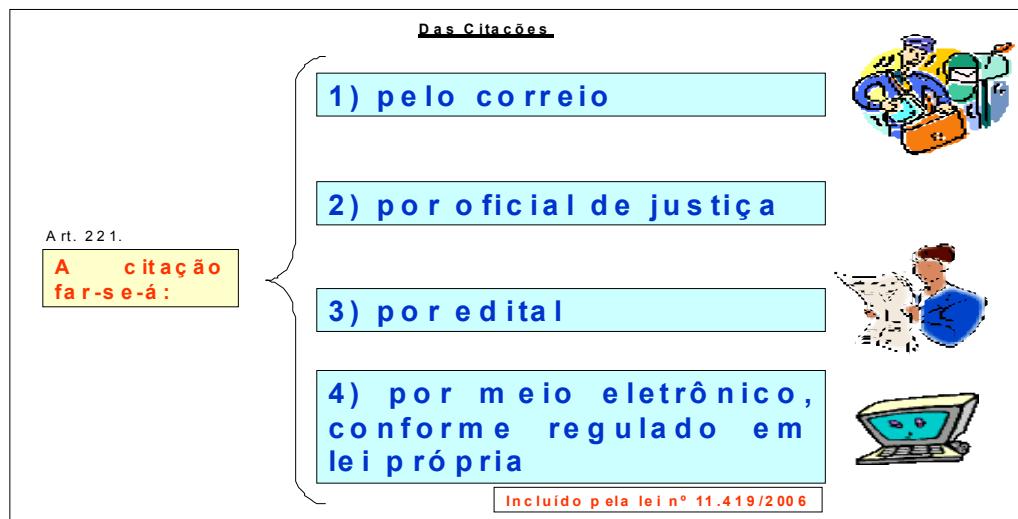
**Art. 214. Para a validade do processo é indispensável a citação inicial do réu.**

**§ 1º O comparecimento espontâneo do réu supre, entretanto, a falta de citação.**

**§ 2º Comparecendo o réu apenas para arguir a nulidade e sendo esta decretada, considerar-se-á feita a citação na data em que ele ou seu advogado for intimado da decisão.**

**Art. 215 Far-se-á a citação pessoalmente ao réu, ao seu representante legal ou ao procurador legalmente autorizado.**

**§ 1º Estando o réu ausente, a citação far-se-á na pessoa de seu mandatário, administrador, feitor ou gerente, quando a ação se originar de atos por eles praticados.**



A citação será feita pelo correio, para qualquer comarca do País, exceto (Art. 222):

- a) nas ações de estado;
- b) quando for ré pessoa incapaz;
- c) quando for ré pessoa de direito público;

- d) nos processos de execução;
- e) quando o réu residir em local não atendido pela entrega domiciliar de correspondência;
- f) quando o autor a requerer de outra forma.

#### **4.1. CITAÇÃO FICTA**

São consideradas citação ficta:

##### **a) Citação por edital**

***Art. 231. Far-se-á a citação por edital:***

***I - quando desconhecido ou incerto o réu;***

***II - quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;***

***III - nos casos expressos em lei.***

Feita a citação com hora certa, o escrivão enviará ao réu carta, telegrama ou radiograma, dando-lhe de tudo ciência (Art. 229).

##### **b) Citação por hora certa (oficial de justiça):**

Ocorre quando, por três vezes, o oficial de justiça houver procurado o réu em seu domicílio ou residência, sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar a qualquer pessoa da família, ou em sua falta a qualquer vizinho, que, no dia imediato, voltará, a fim de efetuar a citação, na hora que designar (Art. 227.).

#### **4.2. CITAÇÃO REAL OU PESSOAL**

##### **a) Citação por correio**

Modalidade ordinária. É a regra, salvo os casos do artigo 222 do CPC.

No que tange à citação postal da Pessoa Física, discute-se se a citação é válida quando ela é entregue a algum parente, ou até mesmo ao porteiro. A presunção inicial é de que é válida. Trata-se de presunção *juris tantum*, ou seja, admite-se prova em contrário. O víncio de citação não se convalida nunca, é um víncio insanável.

Quanto à citação postal da pessoa jurídica, a validade da citação não depende da pessoa que recebe, basta que o endereço esteja correto. A pessoa que recebeu a citação tem que possuir um vínculo de fato com a pessoa jurídica. Tem que ter formalmente poderes (poderes legais) para representar a pessoa jurídica.

##### **b) Citação pessoal por oficial de justiça:**

É a citação mais segura.

***Art. 224. Far-se-á a citação por meio de oficial de justiça nos casos ressalvados no art. 222, ou quando frustrada a citação pelo correio.***

#### **CONTAGEM DO PRAZO**

***Art. 241. Começa a correr o prazo:***

***I - quando a citação ou intimação for pelo correio, da data de juntada aos autos do aviso de recebimento;***

***II - quando a citação ou intimação for por oficial de justiça, da data de juntada aos autos do mandado cumprido;***

***III - quando houver vários réus, da data de juntada aos autos do último aviso de recebimento ou mandado citatório cumprido;***

***IV - quando o ato se realizar em cumprimento de carta de ordem, precatória ou rogatória, da data de sua juntada aos autos devidamente cumprida;***

***V - quando a citação for por edital, finda a dilação<sup>2</sup> assinada pelo juiz.***

<sup>2</sup> Refere- ao prazo que o juiz concede para que o edital fique afixado. Conforme o Art. 232. São requisitos da citação por edital: IV - a determinação, pelo juiz, do prazo, que variará entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, correndo da data da primeira publicação;

QUADRO LEMBRETE

CITAÇÃO POR CORREIO	CITAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA	CITAÇÃO POR EDITAL
É a regra, salvo os casos do artigo 222.	É feita nos casos do artigo 222 ou quando frustrada a citação pelo correio.	Ocorre quando o réu está em local incerto e não sabido (art. 231).
Começa a correr o prazo da data da juntada nos autos do AR devidamente cumprido.	Começa a correr o prazo da data da juntada nos autos do mandado devidamente cumprido.	Começa a correr o prazo quando termina o prazo concedido pelo juiz, que pode ser entre 20 e 60 dias.

Em qualquer caso, a contagem do prazo ocorre de acordo com o artigo 184.

**Art. 184. Salvo disposição em contrário, computar-se-ão os prazos, excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento**

RESPOSTA DO RÉU

O réu poderá apresentar:

- a) Contestação
- b) Exceção
- c) Impugnação
- d) Reconvenção → em regra não cabe reconvenção na ação renovatória.
- e) Outros comportamentos do réu

ARGUMENTOS DO RÉU

A defesa divide-se em defesa processual e defesa de mérito. Uma para a relação jurídica processual e outra para a relação jurídica material.

<u>DEFESA PROCESSUAL</u>		<u>DEFESA DE MÉRITO</u>	
São exemplo de defesa indireta as que invocam a inexistência de pressupostos processuais ou de condições da ação (art. 301).  Formal, de rito, preliminar de mérito ou indireta.  Pode ser:		Constitui o mérito da causa (causa de pedir).  Pode ser:	
<u>PEREMPTÓRIA</u>	<u>DILATÓRIA</u>	<u>DIRETA</u>	<u>INDIRETA</u>
Extinção do processo sem mérito (art. 301, CPC)	Amplia e dilata o conhecimento do processo.	<p>Nega-se o fato ou a consequência jurídica do fato. (fato novo)</p> <p>Réu ataca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• o fato argüido pelo autor;</li> <li>• ou suas consequências jurídicas.</li> </ul>	<p>Réu reconhece a existência e eficácia do fato jurídico alegado pelo autor, <b>mas invoca</b> outro fato novo que seja “impeditivo, extintivo ou modificativo do direito do autor” (art. 326).</p> <p>Tal como as defesas processuais, também as defesas de mérito <b>podem ser dilatórias ou peremptórias</b>, conforme visem à total exclusão do direito material do autor, ou a procrastinação do seu exercício.</p>

PONTOS A SEREM EXPLORADOS NA RESPOSTA À AÇÃO RENOVATÓRIA

<b>EXCEÇÃO DE RETOMADA:</b>	Está relacionada com a denúncia cheia (motivada). Se a exceção de retomada é acolhida, o autor terá que se submeter ao interesse do réu, deverá desocupar o imóvel. Conforme o artigo 74, da Lei 8.245/91, “Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, <b>se houver pedido na contestação</b> ”. O único pedido que o réu pode fazer na contestação, é o <b>despejo</b> . Se não houver pedido na contestação, será improcedente o pedido do autor.
<b>PRAZO DO NOVO CONTRATO:</b>	Na hipótese de o pedido ser acolhido, tenta-se a renovação pelo prazo menor que é de 3 anos, pois o artigo 51 diz que poderá ser renovado por igual prazo. De qualquer modo, conforme a súmula 178, STF “Não excederá de cinco anos a renovação judicial de contrato de locação fundada no Dec. 24.150, de 20.04.1934”.
<b>VALOR DO ALUGUEL:</b>	É uma defesa que não leva a improcedência do pedido. Mas pelo princípio da eventualidade deve ser analisado.
<b>ACESSIO TEMPORIS</b>	É a soma dos prazos. Deve-se alegar na contestação que o artigo 51, II, estabelece que para somar os prazos é preciso que eles sejam ininterruptos e no caso do problema, houve um intervalo, o que inviabiliza a soma dos prazos.
<b>ILEGITIMIDADE ATIVA:</b>	Os autores não têm legitimidade ativa, pois locatária é a pessoa jurídica. Logo, tendo a ação sido proposta por quem não é o locatário, o processo deve ser extinto sem julgamento do mérito, sob o argumento de ilegitimidade ativa.
<b>FIADOR:</b>	Defesa processual. A petição inicial tem que dispor sobre o fiador, conforme o artigo 71, V.
<b>EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO:</b>	Defesa de mérito. Os locatários não cumpriram o contrato. Um dos requisitos para a ação renovatória é conforme o artigo 71, II, “prova do exato cumprimento do contrato em curso” e os locatários não foram bons inquilinos.

**BOA SORTE PARA TODOS NÓS!**