Estratégia
CONCURSOS

Aul

Legislação Civil Especial p/ TJ-SP (Juiz Substituto) Com Videoaulas

Professor: Paulo H M Sousa

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

LEI 8.245/1991
LEI DE LOCAÇÕES

Sumário

Sumário 1
Legislação Civil Especial na prova do TJ/SP 2
Cronograma de aulas 7
Considerações Iniciais 9
LEI DE LOCAÇÕES 10
1. Noções gerais 10
2. Locação residencial 22
3. Locação não residencial 25
4. Locação por temporada 28
5. Locações especiais 30
6. Ações locatícias 34
Legislação e Jurisprudência 43
Jornadas de Direito Civil 50
Bateria de Exercícios 52
Questões sem comentários 53
Gabaritos 67
Questões com comentários 71
Resumo 100
Considerações Finais 107

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

Legislação Civil Especial na prova do TJ/SP

Vamos iniciar o nosso **Curso de Legislação Civil Especial** para Concurso do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o **TJ/SP**, com foco nas **provas objetivas e dissertativas. Esse é o Curso mais completo do mercado, abrangendo todos os pontos da Legislação Civil Especial que aparecem no seu certame.**

O curso é uma reformulação extensa – atualização, revisão e ampliação – dos cursos que desenvolvo desde o ano de 2015. Desde então, acompanho as mais diversas provas, incluindo OAB, concursos públicos em geral, de nível médio e superior, e carreiras jurídicas. As alterações legislativas, jurisprudenciais e doutrinárias são acompanhadas de perto desde o início.

Se está acompanhando nossa aula demonstrativa e resolver adquirir o pacote de Legislação Civil Especial, de Direito Civil e ou o pacote integral do Concurso, **você já está um passo à frente da concorrência!** Isso porque como se trata de um curso para um certame que ainda não tem prova marcada, **isso demonstra a constância no seu objetivo!**

Como as provas estão cada vez mais difíceis e os certames cada vez mais disputados, é necessário que você tenha uma preparação mais cuidadosa e ampla, focada no Edital que pretende disputar com segurança e tranquilidade.

Isso é muito importante, eis que o cargo que você pretende é bastante disputado e, sem dúvida alguma, muito almejado pelos candidatos, com uma remuneração bastante substancial. **No último Edital do TJ/SP, a remuneração básica era de R$24.818,71 para as 310 vagas de Juiz Estadual Substituto.**

Quanto à Banca examinadora, o TJ/SP, como de hábito, apostou na VUNESP. **Já quanto ao Direito Civil *lato sensu*, que inclui os tópicos de Legislação Civil Especial, na última prova tivemos, das 100 questões, um percentual bem relevante a tratar dos temas que você verá neste Curso.**

E qual a razão de tamanha importância para a Legislação Civil Especial? Pela **extensão da matéria e pela aplicabilidade dela na atuação do seu cargo**. **Como fazer para saber o foco necessário para a prova? Eu analisei as mais recentes questões dos últimos certames do seu cargo que encontrei, além de outros certames das Carreiras Jurídicas.**

Ou seja, meu foco principal são exatamente as provas do TJ/SP e da Magistratura Estadual em geral. Foco, em segundo lugar, nos concursos de nível superior que estão no mesmo "nível", para que você vá diversificando seus estudos ao longo do curso. Meu foco é a matéria voltada à resolução das questões que você precisa para obter a aprovação.

Como guiar seus estudos de maneira focada? **Nosso Curso foi desenhado detalhadamente em cima do Edital publicado, bem como em cima das**

últimas tendências dos concursos de Nível Superior. Obviamente que estou atento às mudanças que vêm ocorrendo na lei, jurisprudência e doutrina.

O acompanhamento das mudanças legislativas, jurisprudenciais e doutrinárias me permitiu, desde então, compreender as **necessidades de dois tipos de concurseiros, ao mesmo tempo: aquele que está iniciando seus estudos e aquele que está estudando já mais tempo.** Por isso, o material todo se pauta na didática de exposição dos conceitos e institutos presentes em cada um dos temas que serão analisados, sem descurar do refinamento teórico exigido em cada elemento, algo frequentemente exigido pelas bancas.

Não é um trabalho fácil, como você deve imaginar, já que a Legislação Civil Especial é, à primeira vista, um tanto disforme, já que não tem um *leitmotiv* claro ou uma estronca única. Nenhuma disciplina outra se aproxima da Legislação Civil Especial em termos de diversidade de conteúdos. São leis que versam sobre temas absolutamente distintos entre si.

Metodologia

No entanto, **os livros eletrônicos do meu Curso têm um foco muito claro: o certame do TJ/SP.** Especialmente o aluno já mais experimentado sabe que há decisões judiciais das mais diversas, doutrina que defende o que bem entende e interpretação legal plurívoca. Meu curso se atém àquilo que as bancas cobram na tríade "legislação, doutrina e jurisprudência", sem que opiniões minoritárias ou decisões divergentes sejam levadas em conta.

Isso tudo é para que você compreenda a metodologia de estudo do Curso. Diferentemente de manuais que se prestam a analisar esta ou aquela lei civil especial, o curso de desenvolve de maneira fluida, com linguagem de fácil assimilação. Como eu disse, **o fato de o curso ser didático não significa que ele é simplista.** Ao contrário, ao utilizar uma linguagem menos rebuscada eu consigo fazer mais com menos.

É comum que esses manuais acabem pecando por serem excessivamente técnicos, eis que em regra voltados para o profissional que procura soluções práticas bem específicas. O foco desse tipo de material não são, portanto, as provas de concurso. A minha e a sua opinião são irrelevantes para o examinador. Apenas em casos de divergência forte, em que não há clara perspectiva majoritária a respeito, é que opiniões relevam.

O aprofundamento e o refinamento teórico serão vistos quando necessários, indubitavelmente. **E não são poucos os temas da Legislação Civil Especial que exigirão uma leitura mais compassada e maior cuidado e reflexão**. Isso tudo, claro, sem perder a didática da exposição, sempre.

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*



Por isso, **sempre que possível a aula contará com recursos para facilitar sua compreensão e memorização.** Abusarei de marcações, "corujinhas", esquemas, gráficos e tudo o mais que entendo ajudar você a, no dia da prova, lembrar dos numerosos detalhes que a Legislação Civil Especial tem.

Não à toa, **trarei o máximo de questões de treino possível**. Ao longo da aula, algumas delas já estarão comentadas, para que você já possa ir visualizando como aqueles temas aparecem nas provas. Ao final da aula, vem a bateria completa, com muitos exercícios para praticar. Nos temas preferidos dos examinadores, você verá mais exercícios; naqueles menos cobrados, menos questões, evidentemente. **Atente porque, em se tratando da Legislação Civil Especial, há alguns temas que são claramente preferidos pelos certames de alguns cargos e outros que acabam ficando *a latere*. Nem sempre a aula contará com uma bateria de exercícios extensa justamente por isso.**

Você verá que, inclusive, a quantidade de conteúdos teóricos varia muito de uma aula para a outra. Isso porque **eu tento trazer em cada aula uma lei ou tema específicos, salvo raras exceções, para evitar cindir os temas. Ou, tento seguir a regra "uma aula, uma lei"**, pelo que algumas aulas podem ser claramente mais curtas que outras.

As questões serão todas comentadas, sem exceção, para que você entenda a razão pela qual esta ou aquela assertiva está incorreta ou correta. **Os comentários das questões serão, inclusive, exaustivos até. Eu faço questão de transcrever todos os dispositivos legais e julgados que sustentam aquela questão.** Mesmo que o artigo de lei seja óbvio ou a decisão conhecidíssima, você a verá transcrita nos comentários à questão. Acho salutar para sua compreensão e memorização que você se acostume não apenas com minha explicação a respeito, mas visualize "as palavras da lei" ou do julgado, sempre.

Além do manual eletrônico, escrito, o curso ainda conta com videoaulas para reforçar pontos que, por vezes, ficam mais claros ao ouvido que aos olhos. **É claro que as videoaulas não abrangem todo o conteúdo teórico, até porque isso seria contraproducente.** Sempre exemplifico com o professor que só lê *slide*; quando ele ainda está começando, você já terminou de ler.

O mesmo vale para o material escrito e as videoaulas; se elas fossem completas, você certamente só estudaria a Legislação Civil Especial para a sua prova, e nada mais. Não é esse nem o seu nem o meu objetivo, claro. Mesmo assim, **esse material, escrito e em vídeo, é o mais completo do mercado!**

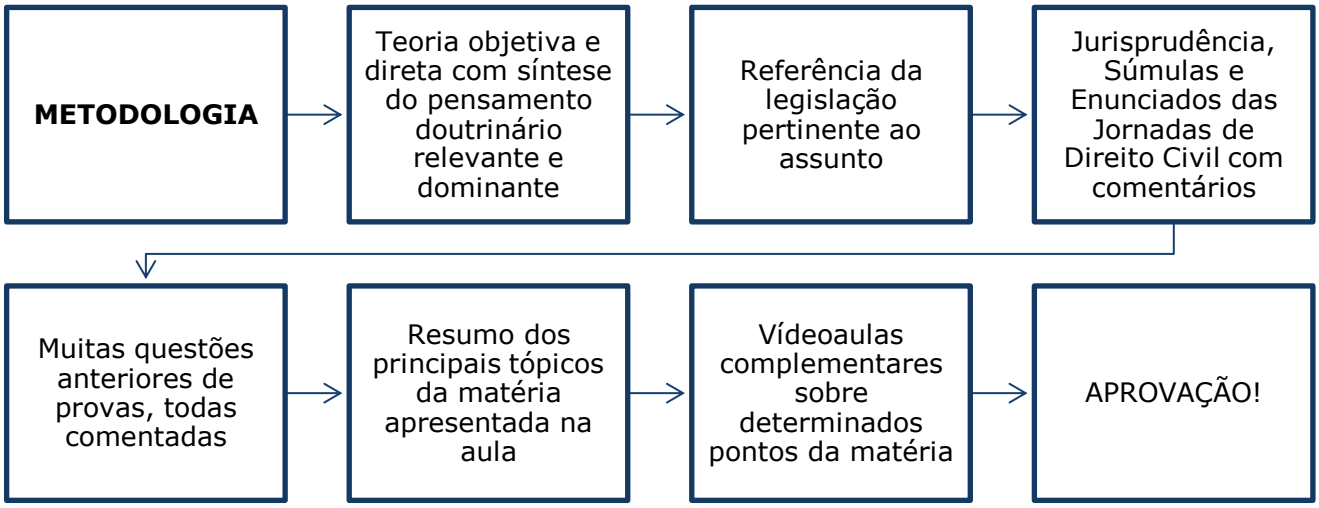
Com essa estrutura de aula e com essa proposta de trabalho, eu tenho certeza que você terá uma **preparação completa**, de modo a dar a **segurança** e a **tranquilidade** que você precisa no dia da prova. **Com isso, você não precisará de nenhum outro material didático;**



Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

esse material será suficiente, porque completo, abrangendo legislação, doutrina, jurisprudência, exercícios, resumos e vídeos. Tudo num único pacote!

Assim, cada aula está estruturada no seguinte esquema mental:



Para deixar essa estrutura ainda mais clara, seguirei um padrão em todas as aulas, com a seguinte estrutura:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	•Observações sobre aulas passadas, eventuais ajustes e assuntos a serem estudados
AULA EXPOSITIVA	•Teoria, questões comentadas, esquemas e gráficos explicativos, legislação pertinente, doutrina e jurisprudência
LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA	•Observações quanto a elementos pontuais da legislação e análise da jurisprudência pertinente
ENUNCIADOS DAS JORNADAS DE DIREITO CIVIL	•Análise dos Enunciados das Jornadas do CJF relativos à aula, quando aplicáveis
BATERIA DE EXERCÍCIOS	•Questões "secas", sem comentários, para você treinar, o gabarito, para que você possa rever o conteúdo e as questões comentadas
RESUMO	•Ao final da aula, resumos sobre os principais tópicos da aula, para rememorar
CONSIDERAÇÕES FINAIS	•Dicas e sugestões de estudo e informações sobre a próxima aula.

Finalmente, destaco que um dos instrumentos mais relevantes para o estudo pelo material do Curso é o **contato direto e pessoal com o Professor**. Além das

redes sociais, estou disponível no **fórum de dúvidas** do site do Estratégia, que é canal de contato mais rápido e direto que você terá comigo. Aluno meu não vai para a prova com dúvida! Por vezes, ao ler o material surgem incompreensões, dúvidas, curiosidades; nesses casos, basta me escrever. Assim que possível, eu respondo a todas as dúvidas. É notável a evolução dos alunos que levam a sério essa metodologia.

Apresentação pessoal

Falando em contato comigo, fica uma breve apresentação pessoal. Se você ainda não sabe, meu nome é Paulo H M Sousa. **Tenho Graduação, Mestrado e Doutorado em Direito pela Universidade Federal do Paraná (UFPR).** Fui, durante o Doutorado, *Visiting Researcher* no *Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht*, em Hamburgo/Alemanha.

Estou envolvido com concursos já há bastante tempo e desde os tempos da faculdade transito pelo Direito Privado. **Estudo o Direito Civil há mais de uma década**; sou um civilista nato!

Não só um civilista nato, mas também um professor nato. Exerço a advocacia desde que fui aprovado na OAB e, apesar de ter sido aprovado e convocado em concurso de provas e títulos para Procurador Municipal de Colombo/PR, não cheguei a assumir o cargo. No entanto, a docência vem desde os tempos do Ensino Médio, quando já ensinava matemática e física (pois é!) em aulas de reforço. Na faculdade fui monitor e, ainda no Mestrado, ingressei bem jovem na docência em Nível Superior.

Essas são, para quem me conhece, minhas paixões profissionais: o Direito Civil e a docência! Atualmente, sou professor de Direito Civil, aprovado em concurso de provas e títulos, na Universidade Estadual do Oeste do Paraná, a UNIOESTE, no campus de Foz do Iguaçu. Aqui no Estratégia, leciono Direito Civil, Direito Processual Civil e Legislação Civil Especial (ou seja, só Civil!).

Além das minhas redes sociais, que estão no rodapé da página, deixo também meu e-mail, para eventual contato, e lembro que você tem acesso irrestrito ao Fórum de Dúvidas:

 prof.phms@gmail.com

 Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno

Agora é hora de começar seus estudos. Direito Civil; e ponto!

Prof. Paulo Sousa  *prof.phms*

Cronograma de aulas

O Curso compreenderá um total de 11 aulas, além desta aula demonstrativa. As aulas ficarão distribuídas conforme o cronograma abaixo. Apenas se for estritamente necessário ele sofrerá alguma alteração, mas sempre sem qualquer prejuízo a você. Acompanhe:

AULA	DATA	CONTEÚDO
00	08/02/2019	19. Locação de imóveis urbanos.
01	15/02/2019	29. Incorporação imobiliária. 28. Patrimônio separado. Patrimônio de afetação.
02	01/03/2019	29. Loteamento (Lei do parcelamento do solo urbano).
03	08/03/2019	28. Alienação fiduciária em garantia na legislação extravagante (Alienação fiduciária de móveis).
04	22/03/2019	28. Alienação fiduciária em garantia na legislação extravagante. Cessão fiduciária. Securitização (Alienação fiduciária de imóveis).
05	29/03/2019	38. Registros Públicos (Introdução aos registros públicos).
06	12/04/2019	38. Registros Públicos (Registro das pessoas naturais e de interdições e tutelas).
07	26/04/2019	38. Registros Públicos (Registro das pessoas jurídicas e de títulos e documentos).
08	10/05/2019	38. Registros Públicos (Registro de imóveis).
09	24/05/2019	2. Estatuto da pessoa com deficiência.
10	07/06/2019	38. Direito de autor.
11	21/06/2019	20. Contratos referentes a planos e seguros privados de assistência à saúde.

Dos temas da Legislação Civil Especial, alguns itens não serão tratados. Isso porque alguns deles não são, efetivamente, de Legislação Civil, mas mais próximos ao Direito Empresarial, Direito Ambiental ou Direito Administrativo.

Em se tratando de Legislação Civil Especial há certa discricionariedade, claro, porque alguns dos temas tratados são, em verdade, disciplinas autônomas. É uma escolha dos examinadores, e também minha.

Por que isso? **Para racionalizar os seus estudos, evitando repetições desnecessárias ou a perda de tempo com temas impertinentes. O seu**

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

tempo é precioso e você precisa de 100% de foco. Lembre-se que meu objetivo é um só: preparar você integralmente para sua prova! Por isso, preciso trabalhar com a estratégia necessária para tornar seu estudo o mais objetivo e direto possível, **maximizando suas chances de aprovação!**

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

Considerações Iniciais

Na aula de hoje você verá a análise completa da Lei 8.245/1991, a Lei de Locações ou Lei do Inquilinato. Trata-se de uma das normas especiais mais relevantes no Direito Privado, pela aplicabilidade ímpar.

Não à toa, ela frequentemente aparece nas provas das Carreiras Jurídicas. A riqueza de detalhes dessa lei é enorme, e ela tem conexões umbilicais com vários temas de Direito Civil. Exemplifico com o tema que mais causa discussão: a fiança. A base desse contrato está no CC/2002, mas a legislação especial tem normas próprias a respeito, que exigem sua especial atenção.

A Lei de Locações engloba as locações não residenciais (comerciais, industriais e de outros fins), as locações residenciais e as locações por temporada, além das ações locatícias, tema esse que tangencia o Direito Processual Civil. Além disso, há espécies locatícias bem peculiares, como a locação *built to suit*.

Na **provas da Magistratura Estadual, a Lei de Locações é uma das mais importantes, já que o juiz certamente lidará com o tema com frequência quase cotidiana. Veja que o TJ/MG, cobrou, na prova de 2018, por exemplo, uma questão sobre o tema. E qual é o ponto do seu Edital que eu analisarei nesta aula? Veja:**

19. Locação de imóveis urbanos.

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

LEI DE LOCAÇÕES

1. Noções gerais

O regime da locação de imóveis urbanos é de tal importância que mereceu disciplina própria, separada do Código Civil (Lei 8.245/1991). Nem todos os imóveis em áreas urbanas, não obstante, estão sujeitos ao tratamento jurídico da Lei do Inquilinato. Não se inclui na disciplina da Lei de Locações, segundo o art. 1º, parágrafo único da Lei:

> *a) as locações:*
>
> *1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;*
>
> *2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;*
>
> *3. de espaços destinados à publicidade;*
>
> *4. em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;*
>
> *b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.*

- **A disciplina do Código Civil não é totalmente afastada nas locações de imóveis urbanos, porém, pois se preserva a aplicação dos princípios contratuais** (boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual) e a própria lei, em seu art. 79, determina a aplicação subsidiária da legislação geral nos casos omissos.

1. Partes

Vale lembrar, ainda, que tal qual a locação geral, a locação urbana também é impessoal. Por isso, **em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel**, segundo o art. 12, e deve ser comunicada ao locador e ao fiador, se houver, nos termos do §1º. Entretanto, caso a garantia desse contrato seja uma fiança, por força do § 2º, o fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 dias, contado do recebimento da comunicação, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação ao locador.

E o contrário, caso o locador morra? O art. 10 estabelece que **se morrer o locador, a locação transmite-se aos herdeiros. De qualquer forma, se houver mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou em contrato, prevê o art. 2º.**

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Igualmente, os ocupantes das habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

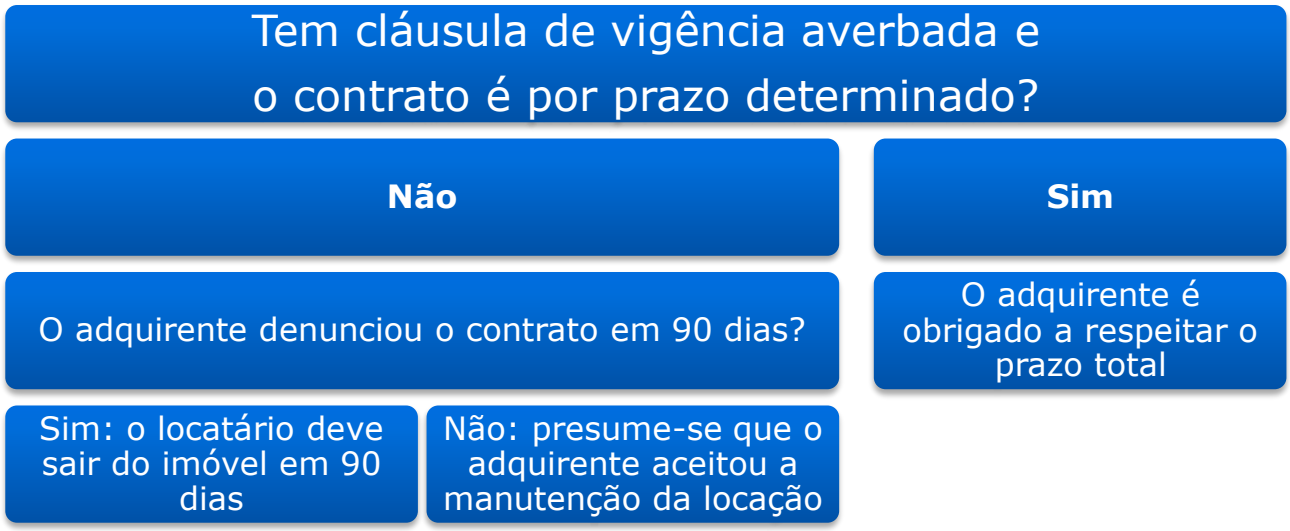
Pode o locatário, por sua vez, transmitir sua posição no contrato de locação, parcial ou totalmente? Segundo o art. 13, sim, **é permitida a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, desde que haja consentimento prévio e escrito do locador.**

O silêncio do locador, em regra, significará recusa, tendo sido o contrato pactuado de forma verbal. **No entanto, em se tratando de contrato escrito, desde que notificado por escrito pelo locatário, o locador terá o prazo de 30 dias para manifestar formalmente a sua oposição; em não havendo oposição, presume-se sua aceitação.**

E se o locador alienar o bem durante a locação? Nesse caso, prevê o art. 8º que **o adquirente pode denunciar o contrato, dando ao locatário prazo de 90 dias para a desocupação**. Pode ele fazer essa denúncia a qualquer tempo? Não, o §2º determina que **a denúncia deve ser exercita no prazo de 90 dias dias, contados do registro da venda ou do compromisso**. Caso contrário, se o adquirente não denunciar o contrato em 90 dias da data do registro, **presume-se sua concordância na manutenção da locação.**

No entanto, se a locação for por tempo determinado, o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver esse contrato averbado junto à matrícula do imóvel, não pode o adquirente denunciar o contrato. Nesse caso, deverá ele respeitar o prazo locatício, até o fim. Vale ressaltar que o direito de o adquirente denunciar o contrato estende-se ao promissário comprador e ao promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula.

Resumindo



2. Aluguel

Segundo a Lei de Locações, a convenção a respeito do aluguel é livre e não há limitações quanto a valores, métodos de estabelecimento e reajustamento. A regra, portanto, é que **quanto ao aluguel valem as regras de mercado, podendo-se fixar, de comum acordo entre as partes, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.**

Curiosidade

No entanto, **existem exceções quanto à fixação do aluguel**:

Art. 17

- Vedada a estipulação do aluguel feita em moeda estrangeira ou que o aluguel tenha seu valor vinculado à variação cambial ou ao salário mínimo

Art. 17, parágrafo único

- O reajuste nas locações residenciais deve ser feito de acordo com os critérios previstos na legislação específica (atualmente IGP-M, INPC ou IPCA)

Art. 20

- O aluguel é sempre pós-fixado, somente podendo o locador cobrar o aluguel antecipadamente no caso de locação por temporada ou caso a locação não seja garantida por qualquer modalidade prevista

Art. 21

- O aluguel da sublocação não pode exceder o da locação

Art. 21

- A soma dos aluguéis não pode ser superior ao dobro do valor da locação nas habitações coletivas multifamiliares

Nesse último caso, caso seja descumprida a previsão legal, cobrando o locatário do sublocatário valor superior ao cobrado pelo locador, pode o sublocatário reduzir o aluguel até os limites estabelecidos no contrato de locação.

Caso as partes não cheguem a acordo quanto ao aluguel, o art. 19 prevê que o contratante, **após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, pode pedir revisão judicial do aluguel**, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

3. Obrigações das partes

Em linhas gerais, **mantêm-se as mesmas obrigações a locadores e locatários da locação geral**. A Lei nº 8.245/1991 traz, nos arts. 22 e 23, as principais obrigações das partes. Vale dar uma lida nesses dois artigos:

Segundo o art. 22, **o locador é obrigado a:**

> *I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;*
>
> *II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;*
>
> *III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;*
>
> *IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;*
>
> *V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;*

> *VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;*
>
> *VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;*
>
> *VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;*
>
> *IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;*
>
> *X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.*
>
> *Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:*
>
> *a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
>
> *b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
>
> *c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
>
> *d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
>
> *e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
>
> *f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
>
> *g) constituição de fundo de reserva.*

Dentre essas várias obrigações do locador, atente para os incisos VI, VIII (especialmente quanto à exceção prevista na parte final) e X (para não confundir com o inc. XII do artigo subsequente). Por outro lado, o art. 23 estabelece que o **locatário é obrigado a:**

> *I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;*
>
> *II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;*
>
> *III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;*
>
> *IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;*
>
> *V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;*
>
> *VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;*

> *VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;*
>
> *VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;*
>
> *IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 (de venda a terceiros);*
>
> *X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;*
>
> *XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;*
>
> *XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.*
>
> *1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:*
>
> *a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;*
>
> *b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;*
>
> *c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;*
>
> *d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*
>
> *e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*
>
> *f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*
>
> *g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;*
>
> *h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;*
>
> *i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.*
>
> *2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.*
>
> *3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.*

Caso a locação se volte a habitação coletiva multifamiliar, **os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.** Somente se permitirá o levantamento dos depósitos quando da comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel, ou, por ordem judicial, para realização de obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.



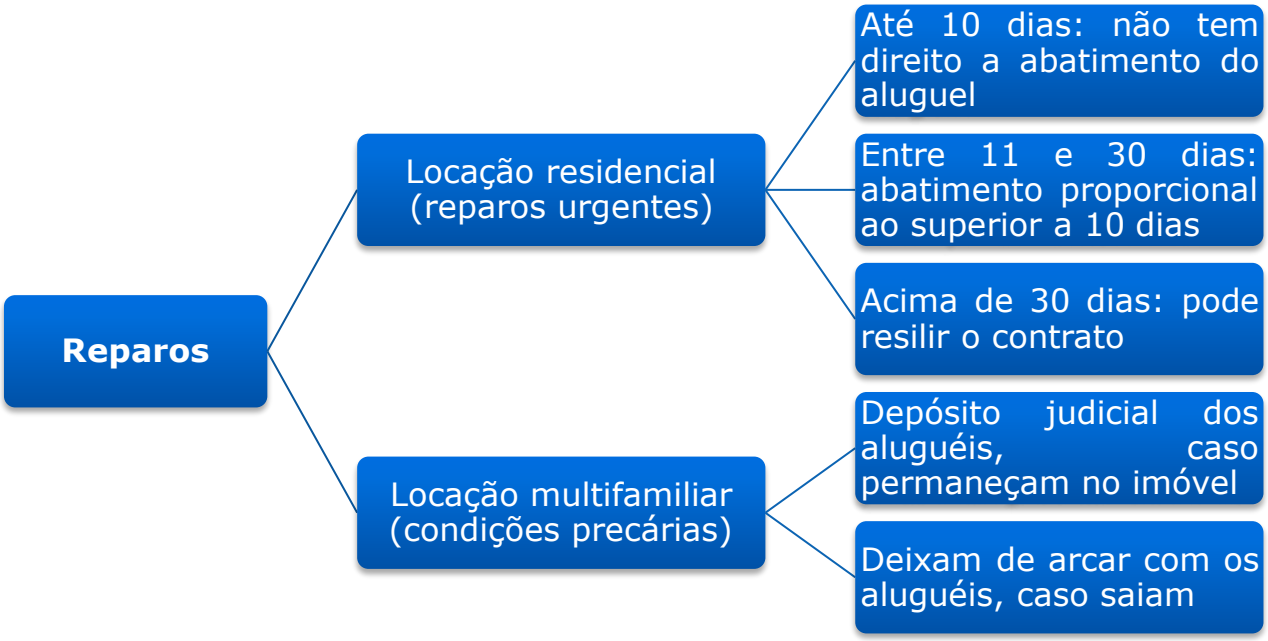
Obviamente, caso os locatários ou sublocatários precisem deixar o imóvel, não precisarão arcar com os aluguéis durante o período de obras.

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Em se tratando de locação comum, sendo necessários reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consentir com o fazimento dos reparos. Segundo o art. 26, parágrafo único, se os reparos durarem menos de 10 dias, o locatário não terá direito a abatimento do aluguel.

Se durarem mais de 10 dias, porém, o locatário terá direito ao abatimento proporcional ao período excedente. Ou seja, mesmo que durem 15 dias, o locatário não terá abatimento proporcional a 15 dias, mas apenas a 5, que excedem os 10 dias inicialmente previstos.

Se os reparos durarem mais de 30 dias, o locatário pode resilir o contrato, sem que tenha de pagar qualquer multa ou indenização.



Por fim, quanto a tributos e taxas condominiais, a Lei de Locações tem regramento específico. Obviamente, **nada se altera em relação à obrigação tributária ou real, ambas *propter rem***, que vinculam o titular do direito real, independentemente de haver ou não contrato de locação. Responde o titular (de regra, o proprietário) perante o Município e o Condomínio, respectivamente. No entanto, com eficácia *inter partes*, podem locador e locatário estipular a cargo de quem ficam tais despesas.



Segundo o art. 25, **se for atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.** Se, nesse caso, o locador antecipar os pagamentos, as eventuais vantagens daí advindas pertencem ao locador, obviamente, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

4. Benfeitorias

A Lei de Locações ainda tem regramento específico no que tange a benfeitorias. O art. 35 estabelece que **exceto expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção**.



Ao contrário, **as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis** e podem ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, conforme aduz o art. 36.



5. Garantias locatícias

O locador pode exigir do locatário uma das seguintes garantias, segundo o art. 37 da Lei nº. 8.245/1991:

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



A caução (inc. I) **pode ser de bens móveis ou imóveis**, segundo o art. 38, mas se exige, em ambos os casos, **registro no respectivo Cartório** (§1º). **Se for em dinheiro, não pode exceder 3 aluguéis**, segundo o § 2º.

Não se pode, porém, exigir mais de uma garantia no mesmo contrato, sob pena de nulidade (art. 37, parágrafo único). Qualquer que seja a garantia, porém, ela se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, nos termos do art. 39 da Lei.



Por outro lado, a **lei faculta ao proprietário o direito de exigir reforço ou a troca da garantia** nas hipóteses do art. 40, incisos:

> *I - morte do fiador;*
>
> *II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;*
>
> *III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;*
>
> *IV - exoneração do fiador;*
>
> *V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;*
>
> *VI - desaparecimento dos bens móveis;*
>
> *VII - desapropriação ou alienação do imóvel;*

> *VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;*
>
> *IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei;*
>
> *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.*



Se o locatário não reforçar ou trocar a garantia, pode-se resolver a locação segundo o parágrafo único do artigo. Caso a locação esteja descoberta de garantias, o locador pode exigir do locatário, excepcionalmente, o aluguel adiantadamente, por força do art. 42 da Lei.



> ***2015 – CESPE – PGM/Salvador (BA) – Procurador Municipal***
>
> *Carla alugou apartamento de Juliana — que é casada com Marcos — por vinte e quatro meses, mediante contrato garantido por fiador.*
>
> *Com relação a essa situação hipotética, assinale a opção correta.*
>
> *a. Antes de findo o prazo ajustado para a locação do imóvel, será vedado a Juliana pedir a substituição da garantia estipulada.*
>
> *b. Em caso de alienação, o prazo determinado de duração do contrato impedirá a denúncia por parte do adquirente.*
>
> *c. Caso Carla subloque o imóvel, a demora de Juliana em manifestar formalmente possível oposição presumirá seu consentimento.*
>
> *d. A ausência de vênia de Marcos quanto à locação do apartamento não constituirá óbice à validade do contrato.*
>
> *e. Se Carla instalar um armário embutido em um dos quartos do imóvel, ainda que com autorização de Juliana, ficará afastado o uso do direito de retenção por não se tratar de benfeitoria necessária.*

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois em determinadas situações pode-se solicitar a substituição da garantia, nos termos do art. 40, incisos: "O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei;

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".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o 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".

A **alternativa C** está incorreta, pela conjunção do art. 13 ("A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador") e seu §1º ("Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição").

A **alternativa D** está correta, dado o prazo estabelecido, conforme previsão do art. 3º: "O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos".

A **alternativa E** está incorreta, na previsão do art. 35: "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção".

6. Prazo

A questão do prazo é de suma importância para a relação locatícia, eis que a depender dele os efeitos contratuais serão bastante distintos, como veremos mais à frente. Ele pode ser ajustado por qualquer prazo, segundo o art. 3º da Lei, mas, **se for superior a dez anos, depende do consentimento do cônjuge do proprietário** (se houver), que, se não obtido, não estará obrigado a respeitar o prazo da avença.

A regra geral é a de que, durante a vigência do contrato de locação regido pela Lei, não pode o locador reaver o imóvel locado.

O locatário, por sua vez, somente poderá devolvê-lo mediante pagamento proporcional da multa estipulada no acordo, nos termos do art. 4º da Lei. Há **duas exceções**:

A) Art. 4º, parágrafo único

- Isenta-se o locatário da multa em caso de transferência de emprego do locatário, mediante aviso prévio escrito de 30 dias

B) Art. 54-A

- Quando a aquisição do bem se deu a pedido do locatário, numa locação comercial por prazo determinado, há impossibilidade de devolver o imóvel

HORA DE praticar!

2015 – FCC – TRT 23ª Região – Juiz do Trabalho Substituto

Lucas, empregado de Fit Construções, firmou contrato de locação com Mauro, pelo prazo de 30 meses, tendo sido estipulado que, em caso de devolução antecipada do imóvel, seria devida multa equivalente a 3 aluguéis. Depois do início do contrato, Fit Construções transferiu Lucas para localidade diversa, levando-o a devolver o imóvel. Para que ocorra a devolução, Lucas deverá

a) notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias, ficando dispensado do pagamento de multa apenas no caso de Fit Construções se tratar de empresa pública.

b) pagar a multa pactuada, em sua integralidade.

c) pagar a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

d) notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias e pagar a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

e) notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias, ficando dispensado do pagamento de multa, seja Fit Construções empresa pública ou privada.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que o art. 4º, parágrafo único, não limita a hipótese a empresa públicas: "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 **alternativa B** está incorreta, por aplicação do referido art. 4º, já que ele se exonera do pagamento da multa, no caso.

A **alternativa C** está incorreta, sendo que o pagamento proporcional seria devido se a resilição contratual ocorresse fora da hipótese do art. 4º.

A **alternativa D** está incorreta, pelas mesmas razões apontadas na assertiva C.

A **alternativa E** está correta, na literalidade do art. 4º, parágrafo único, supracitado.

7. Direito de preferência

O art. 27 da Lei cria um direito de preferência, para o locatário, de **adquirir o imóvel em condições de igualdade de condições com o terceiro, no prazo de 30 dias contados do conhecimento da proposta**. Resumidamente, se o proprietário vender o imóvel, a regra geral é que o contrato de locação pode ser resolvido pelo adquirente. **Todavia, a lei confere ao locatário dois direitos, necessariamente excludentes entre si**:



A) Exercer a preferência para compra do imóvel em igualdade de condições com o terceiro (art. 27)

B) Manter-se na posse do imóvel, permanecendo o contrato em vigência, desde que, cumulativamente, o contrato contenha cláusula de vigência e esteja averbado na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis



Se o locador não respeitar a preferência do locatário, este poderá reclamar do alienante as perdas e danos, segundo o art. 33 da Lei. Se, porém, 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 30 dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel, **terá direito real sobre o imóvel.** Para isso, o locatário deve depositar o preço e demais despesas do ato de transferência e propor a ação de adjudicação compulsória competente.



Em havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário, conforme o art. 34 da Lei. Isso porque o direito de propriedade condominial tem primazia sobre a preferência locatícia.

É importante esclarecer aqui que o condômino do art. 504 não tem nada a ver com o condômino de um prédio de apartamentos. Condômino significa coproprietário, ou seja, é aquele que tem um bem indivisível numa situação de multipropriedade, em "condomínio". Tome nota!

No entanto, **o direito de preferência é inaplicável** aos casos de, segundo o art. 32 e o parágrafo único:

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Perda da propriedade	Venda por decisão judicial	Permuta
Doação	Integralização de capital	Cisão
Fusão	Incorporação	Constituição da propriedade fiduciária

Realização de garantia, inclusive em leilão extrajudicial, desde que expressa em contrato, em cláusula destacada graficamente

2. Locação residencial



Destinam-se à habitação da pessoa natural, sempre. Ou seja, pessoa jurídica não pode ser parte em contrato de locação residencial, mesmo se para os seus administradores, conforme estabelece o art. 55 da Lei (caso curioso, pois mesmo sendo para residência dos administradores da pessoa jurídica, será considerada locação comercial).

Os principais traços da locação residencial dizem respeito ao prazo e à forma. O legislador fixou a exigência de pacto escrito e uma referência temporal (de 30 meses) em torno da qual os efeitos do contrato e os direitos e obrigações das partes serão modificados:

A) Locação escrita com prazo igual ou superior a 30 meses

- A resolução do contrato ocorre automaticamente, findo o prazo, sem necessidade de notificação (art. 46)
- Se ninguém se opor, o contrato prorroga-se, também automaticamente, por prazo indeterminado, se passados 30 dias (§1º)
- Após os trinta meses, o locador e o locatário podem resilir o contrato a qualquer tempo
- Cabe a "denúncia vazia", imotivada, a qualquer tempo, e cabe ao locatário desocupar o imóvel em 30 dias (§2º)

B) Locação com prazo inferior a 30 meses ou verbal

- A locação prorroga-se imediatamente por prazo indeterminado, findo o prazo estabelecido (art. 47)
- Porém, não poderá a locação ser resilida imotivadamente
- Nesse caso só cabe a denúncia "cheia", motivada, nos casos previstos nos incisos do art. 47.

O inc. 47 assim estabelece as **hipóteses de denúncia cheia**:

Prof. Paulo Sousa  *prof.phms*

1. Por mútuo acordo (distrato, ou resilição bilateral)
2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual
3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e encargos
4. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel
5. Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego
6. Se for pedido para uso próprio do locador, 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
7. Se for pedido para demolição, edificação ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, 20% ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50%;
8. Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 anos

Na hipótese de **denúncia fundamentada no uso, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada**, de acordo com o §1º e respectivos incisos, se 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. Igualmente, deverá fundamentar judicialmente o pedido se o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio. Veja que **nos demais casos, a necessidade precisa ser fundamentada, mas não judicialmente, ou seja, basta constar da notificação a ser enviada ao locatário.**

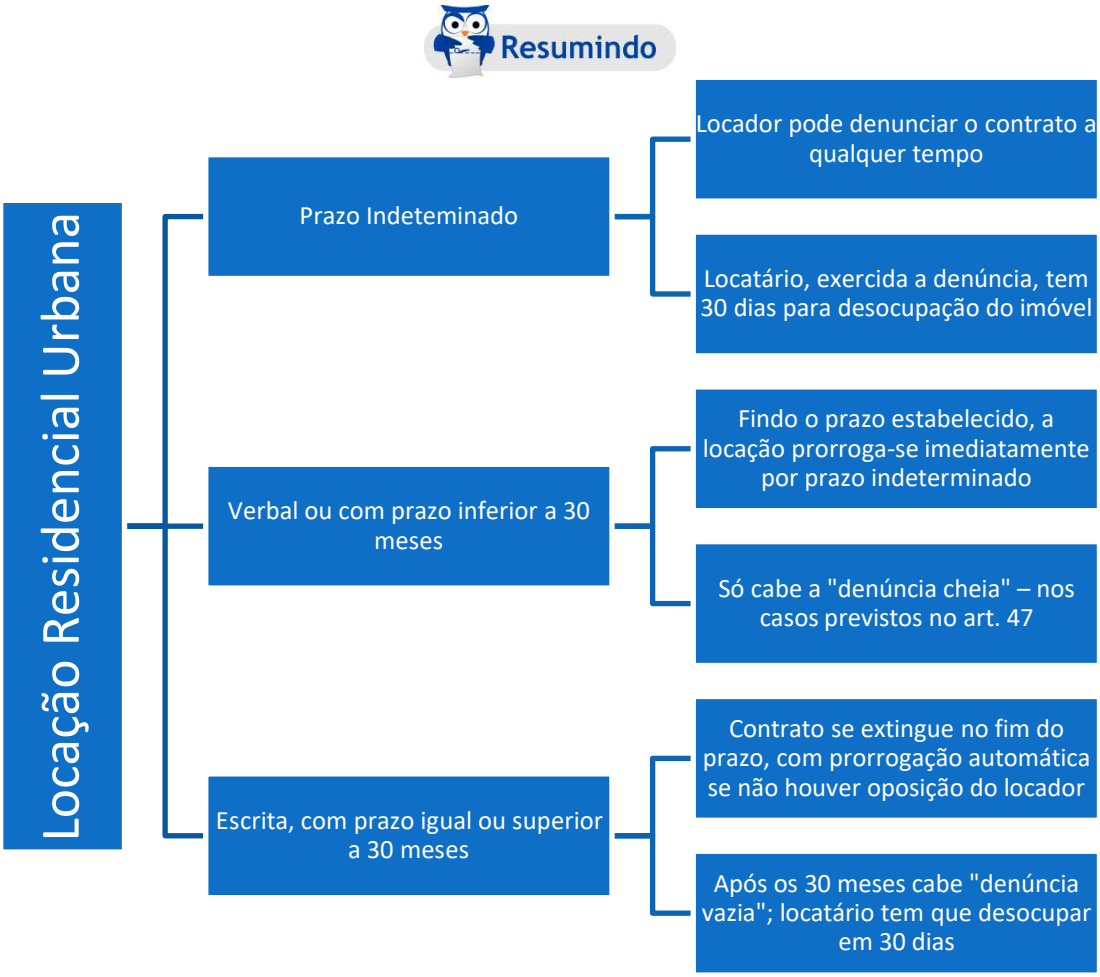


Nos casos de denúncia fundamentada no uso próprio ou de familiar ou de obras aprovadas pelo Poder Público, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título



registrado junto à matrícula. Ou seja, nas demais hipóteses não precisa ele comprovar a propriedade, contraprova de que o contrato de locação se liga à posse, e não à propriedade, em regra.

Além disso, apesar de a Lei de Locações silenciar, a doutrina defende que é possível, na esteira da liberdade de contratar e da expressa previsão havida na lei do inquilinato revogada, a instituição **de locação residencial por prazo indeterminado**. Nesse caso, poderia o contrato ser resilido unilateralmente de maneira imotivada, ou seja, **permitir-se-ia a "denúncia vazia" no caso das locações residenciais contratadas de antemão sem prazo fixo** (Venosa, Lei do Inquilinato Comentada).



3. Locação não residencial

Sempre que a destinação do imóvel não for a moradia de alguém, será para fins não residenciais. Como o legislador se utilizou da expressão "não residencial", o critério da lei é residual e todas as locações que não sejam destinadas à moradia de



pessoas naturais são "não residenciais" e sua disciplina então é a aplicável. **A exceção fica por conta do art. 55, nos casos em que se tratar de residência locada por pessoa jurídica para empregados.**

Exceto nos casos de locação não residencial especial (locação a asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino, entidades religiosas; locação em *shopping center*; e locação *built-to-suit*, vistas adiante), **o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso**, estabelece o art. 56. No entanto, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem oposição do locador, presume-se prorrogada a locação, nas mesmas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Não sendo a locação por tempo determinado, o contrato pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário 30 dias para a desocupação, rege o art. 57. Aqui está o fundamento analógico para se defender a possiblidade de locação residencial sem prazo determinado, aponta a doutrina.

A locação não residencial ainda permite ao locatário a renovação forçada do bem. Para que o locador faça jus a tal direito, a lei exige determinados **requisitos**, presentes no art. 51, incisos e parágrafos, que são **cumulativos**:

A) Contrato escrito (inc. I)

B) Prazos mínimos, desdobrados em dois:

- (i) prazos dos contratos ininterruptos de 5 anos (inc. II)
- (ii) prazos de exploração do comércio, no mesmo ramo, por pelo menos 3 anos (inc. III)

C) Prazo decadencial de propositura da ação renovatória: entre um ano e seis meses do vencimento do contrato vigente (§5º)

Em havendo transmissão da locação, necessário atentar para dois pontos, previstos no §1º do art. 51. Primeiro, **o direito de renovação pode ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação**. Segundo, no caso de **sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.**

Ademais, por se tratar de locação não destinada a fins residenciais, mas comerciais, é muito provável que o locatário ou quem se beneficia da locação seja uma pessoa jurídica, que, como tal, possui sócios.

Nesse caso, **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 à renovação**



pode ser exercido pelo locatário ou pela sociedade, diretamente. Trata-se de peculiar situação na qual quem não contratou detém legitimidade processual para propor ação, prevista no §2º.

Se a sociedade empresarial é dissolvida por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

Atente ainda porque o §4º **estende o direito à renovação do contrato às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo**, regularmente constituídas, desde que cumpridos os requisitos que vimos. Trata-se de contraprova de que a renovação do contrato é voltada à proteção do fundo de comércio.



De qualquer forma, segundo o art. 52, §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.





> ***2016 – FGV – COMPESA – Advogado***
>
> *Leandro celebrou com Mariana contrato de locação não residencial, tendo por objeto imóvel de propriedade da segunda, no qual o primeiro estabeleceu um pequeno comércio de gêneros alimentícios. Para que Leandro exerça o direito à renovação da locação, não sendo isso do interesse de Mariana, deve preencher os requisitos listados a seguir, à exceção de um. Assinale-o.*
>
> *a. O contrato em vigor tenha prazo determinado de cinco anos.*
>
> *b. O contrato em vigor seja celebrado por escrito.*
>
> *c. O locatário esteja explorando o seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.*
>
> *d. A ação renovatória seja proposta entre um ano e seis meses antes do vencimento do contrato em vigor.*
>
> *e. O contrato em vigor tenha prazo certo.*

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 51, inc. II: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente, o prazo mínimo do contrato a

renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos".

A **alternativa B** está incorreta, na forma do art. 51, inc. I: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado".

A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 51, inc. III: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 51, §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".

A **alternativa E** está incorreta, consoante com o art. 51, inc. I: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado".

4. Locação por temporada

Já a locação por temporada é conceituada pelo art. 48 da Lei de locações como aquela **destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras** em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de **determinado tempo**.



A locação pode abranger apenas o imóvel ou também os móveis (casa mobiliada). Nesse caso, o parágrafo único do art. 48 exige que o contrato mencione, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.



Ou seja, **a locação por temporada de imóvel mobiliado é espécie de contrato solene. A solenidade, aqui, é a exigência de forma escrita** (já que a descrição obrigatória dos bens não tem como ser verbal, apenas). Trata-se de exceção ao princípio contratual do consensualismo, por meio do qual se entende que em matéria contratual basta o consentimento das partes para que o contrato seja firmado.

Como a locação por temporada, como o próprio nome diz, é temporária, ela não pode ser contratada por prazo superior a 90 dias, esteja ou não mobiliado o

imóvel locado. No entanto, esse prazo é, na prática, passível de extensão por mais alguns dias, que totalizarão, ao final, 120 dias.

Isso porque o art. 50 estabelece que, após o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de 30 dias, presume-se prorrogada a locação por tempo indeterminado. Ou seja, **há 90 dias de prazo limite para a locação e mais 30 dias para a desocupação do imóvel pelo locatário, em caso de permanência** deste no imóvel locado, sem oposição do locador.



Característica importantíssima desse contrato é a **possibilidade que o locador tem de receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos.** Isso é comum e de fácil visualização em casas de veraneio nos litorais brasileiro, sendo que fica a critério do locador cobrar o valor integral ou parcial, ao início do contrato. Tal prática é, como vimos, vedada nas demais formas de locação.



Pode o locador, inclusive, exigir quaisquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 (caução, fiança, seguro-fiança locatícia, cessão fiduciária de cotas de investimento) para atender às demais obrigações do contrato, como permite o art. 49.

Se o locatário permanece no imóvel, **após o 120º dia, porém, não pode mais o locador exigir o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Isso porque o art. 50 prevê que o contrato de locação por temporada, nesse caso, se transforma num contrato de locação residencial por prazo indeterminado.**

Consequentemente, deixa claro o art. 49, parágrafo único, ocorrendo a prorrogação, **o locador somente poderá denunciar o contrato após 30 meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.**



Vale dizer, prorrogada a locação, ela se torna uma locação por prazo indeterminado, mas **se exige denúncia cheia para que o locador retome o imóvel antes dos 30 meses** apontados pelo artigo. Depois de 30 meses, porém, pode haver denúncia vazia, notificando-se o locatário para desocupar o imóvel em 30 dias, como é comum.

Mencione-se, por fim, que o inc. V do art. 47 é inaplicável à denúncia cheia feita antes do prazo de 30 meses na locação por temporada prorrogada automaticamente após os 120 dias iniciais (90 dias de locação mais 30 dias de desocupação). Isso porque não há como "a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos" em menos de 30 meses. Passados 30 meses, desnecessário é fundamentar o pedido de desocupação (denúncia vazia).

5. Locações especiais

A Lei de Locações ainda prevê três espécies de locações especiais. Vejamos cada uma delas:

A) Locação de imóveis para fins religiosos, sanitários e educacionais

No caso das **locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde, estabelecimentos de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e entidades religiosas devidamente registradas**, o contrato de locação tem sua rescisão limitada. O art. 53 prevê as hipóteses de rescisão para essas locações:

I - nas hipóteses do art. 9º:

- por mútuo acordo;
- em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- 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;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de 50% da área útil.

Veja que, de acordo com o art. 63, §2°, **em se tratando de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público**, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, **o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares**. Já no caso de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, também há peculiaridade, trazida pelo §3º.

Se o despejo for decretado com fundamento na necessidade de reparos urgente determinada pelo Poder Público (art. 9º, inc. IV) ou demolição com aumento de área superior a 50% (art. 53, inc. II, supracitado), o prazo será de um ano. A exceção fica por conta dos casos em que entre a citação e a sentença houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

B) Locação em shopping center

Por outro lado, nas locações de shoppings, o art. 54 prevê que prevalecem **as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos** e as disposições procedimentais previstas nesta lei. **A jurisprudência dá grande relevância, na interpretação das cláusulas contratuais, ao princípio da boa-fé objetiva**, proibindo que cláusulas abusivas sejam inseridas.

Jurisprudência

É o caso, por exemplo, da **costumeira prática do mercado imobiliário, de prever, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro**. Trata-se de uma espécie de "13º aluguel". A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que nesse tipo de contrato deve haver concreção do princípio da autonomia com maior força, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.

As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação delas.

De qualquer forma, prevê o 1º que **locador, empreendedor do empreendimento, não poderá cobrar do locatário em shopping as despesas de:**

Esclarecendo

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

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

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

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



Atente porque **a hipótese geral de permissão de rescisão para o locador, prevista no art. 52, inc. II, não se aplica aos *shopping centers*, razão pela qual o locador não poderá recusar a renovação do contrato com base nesse dispositivo**:

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

C) Locação *built-to-suit*



Além disso, a Lei de Locações trata **das locações nas quais o imóvel é adquirido, construído ou reformado para a locação para fins comerciais, geralmente, a chamada "locação *built-to-suit*" ou locação por construção ajustada**. Segundo o art. 54-A, na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas na Lei.

Nesses casos, pode-se **convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis** durante o prazo de vigência do contrato de locação, já que, obviamente, o valor locatício subirá substancialmente com as alterações feitas.

Prof. Paulo Sousa prof.phms



Além disso, em caso de **denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada. Essa multa não pode exceder, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação**, prevê o §2º.

Nesses contratos, estabelece o art. 4º, **durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado**. Em regra, o locatário também não pode devolver o imóvel, com exceção ao que estipula o §2º do art. 54-A, supramencionado, **pagando ele a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.**





2016 – VUNESP – TJ/RJ – Juiz Estadual Substituto

Nos contratos de locação não residencial em que há "construção sob medida", amplamente conhecidos pela expressão inglesa built-to-suit ou build-to-suit, é correto afirmar que

a. é nula a estipulação de cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

b. o contrato deverá ser firmado por escrito e com prazo determinado, não podendo ser inferior a 5 (cinco) anos.

c. a vigência da locação, em caso de alienação do imóvel pelo locador, independe de cláusula de vigência e averbação do instrumento contratual na matrícula do imóvel.

d. a cláusula penal estabelecida por denúncia antecipada do locatário poderá alcançar a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

e. é vedada a estipulação de mais de uma modalidade de garantia em benefício do locador.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na forma do art. 54-A, §1º da Lei: "Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação".

A **alternativa B** está incorreta, eis que não se exige, em passagem alguma da lei, prazo desse tipo.

A **alternativa C** está incorreta, conforme prevê o art. 4º, primeira parte: "Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado".

A **alternativa D** está correta, consoante regra do art. 54-A, §2º: "Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 54-A: "Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei".

6. Ações locatícias

São variadas as ações previstas nessa lei, que, com certa frequência, são o elemento mais questionado em relação ao contrato de locação nas provas.

Em comum, salvo as exceções do parágrafo único do art. 1º, nas **ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel, revisional de aluguel e renovatória de locação**, segundo o art. 58, inc. II da Lei, **o foro do lugar da situação do imóvel é competente para conhecer e julgar tais ações**.



A esses processos, que tramitam durante as férias forenses (inc. I), dá-se, no valor da causa, o montante correspondente a 12 meses de aluguel (salvo quando for em decorrência de extinção do contrato de trabalho, situação na qual será três salários, consoante o inc. III). Nesses casos, não é necessário requerer citação por oficial de justiça, pois a **citação pode ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento** (inc. IV). Por fim, nos termos do inc. V, os **recursos interpostos contra as sentenças terão efeito devolutivo, apenas.**



Vamos a cada uma delas:

A) Ação de despejo



Prevista no art. 59 da lei do Inquilinato, é **a ação utilizada pelo locador para retomar o imóvel, por qualquer motivo (e não somente por falta de pagamento),** conforme exige o art. 5º da Lei. As exceções ficam por conta do parágrafo único desse último artigo, que estabelece que se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel, é incabível o despejo.

Com o CPC, necessário que o autor da ação já manifeste sua pretensão, ou não, de realização de audiência de conciliação e mediação. Mesmo sem essa manifestação, se o réu se manifestar favoravelmente à audiência, ela deve ser realizada.

Em regra, o despejo ocorrerá em 30 dias, mas é **possível fazer pedido de tutela provisória para desocupação em 15 dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nos casos previstos** no art. 59, § 1º e seus incisos, quais sejam:

> *I - o descumprimento do mútuo acordo, quando há o distrato previsto no art. 9º, inc. I;*
>
> *II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;*
>
> *III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;*
>
> *IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;*
>
> *V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.*
>
> *VI - havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;*
>
> *VII – o término do prazo notificatório de 30 dias, sem apresentação de nova garantia pelo locatário, nos casos em que ela se perdeu (art. 40);*
>
> *VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada*
>
> *IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, independentemente de motivo.*

Em geral, **a inicial não precisa estar acompanhada de prova de propriedade do locador**, salvo nos casos exigidos pelo art. 60 da Lei, quais sejam:

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Art. 9º, inc. 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

Art. 47, inc. 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

Art. 53, inc. II

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

Curiosidade

Se a ação de **despejo for proposta com fundamento na falta do pagamento pontual do aluguel, não é necessário propor ação de cobrança, cobrando-se os valores na mesma ação**, nos termos do art. 62, inc. I.

Nesses casos, **o locatário ou o fiador poderão impedir a resolução do contrato mediante a purgação da mora**, que consiste no depósito judicial do valor do débito, com todos os encargos, no prazo de 15 dias, segundo o art. 62, incisos. De modo a evitar abusos, segundo o parágrafo único, **não se admite a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 meses imediatamente anteriores à propositura da ação**.

HORA DE praticar!

2016 – FCC – DPE/BA – Defensor Público Estadual

A respeito da locação de imóveis urbanos, é correto afirmar que:

(A) o contrato deve ser realizado por instrumento escrito, de modo que o contrato de locação de bem imóvel urbano meramente verbal é nulo e, assim, não autoriza o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento, restando ao proprietário o ajuizamento de ação petitória.

(B) em se tratando de locação por prazo indeterminado, se o imóvel vem a ser alienado durante a locação, o adquirente não tem direito de denunciar o

contrato, caso este contenha cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbado junto à matrícula do imóvel.

(C) o fiador pode se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazo indeterminado, respondendo pelos efeitos da fiança somente até o momento do recebimento da notificação pelo locador.

(D) no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado, as garantias da locação cessam automaticamente, cabendo ao locador notificar o locatário para que apresente garantia, sob pena de despejo liminar.

(E) se o locatário já emendou a mora para evitar ordem judicial de despejo nos últimos vinte e quatro meses, não poderá utilizar novamente esta mesma prerrogativa e, mesmo pagando os valores em atraso, poderá ser despejado por falta de pagamento.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, eis que diversos dispositivos da Lei de Locações preveem a possibilidade de contrato verbal, a citar o 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..."

A **alternativa B** está incorreta, dado que a denúncia pode ocorrer em determinadas hipóteses, como prevê o 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".

A **alternativa C** está incorreta, na forma do art. 12, § 2º: "O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador".

A **alternativa D** está incorreta, pela literalidade do 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 **alternativa E** está correta, na dicção do art. 62, parágrafo único: "Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação".

tome nota!

Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, na dicção do art. 63. Esse prazo, porém, será

de apenas 15 dias, segundo o §1º, se entre a citação e a sentença houver decorrido mais de quatro meses ou se o despejo houver sido decretado com fundamento nos arts. 9º ou 46, §2º.

Se o locatário for vencido e interpuser recurso, ainda assim o locador pode despejá-lo. Nesse caso, **deverá ele depositar a caução que tiver sido estabelecida na sentença.** Evidentemente, se o juiz se omitir em fixar o valor da caução, deve o autor embargar a decisão, para suprir a omissão.

O juiz tem plena liberdade para fixar essa caução? Não. Prevê o art. 64 que **a caução não será inferior a 6 nem superior a 12 meses de aluguel**, no valor atualizado até a data da prestação da caução. A exceção fica por conta do despejo provisório com fundamento no art. 9º.

A caução pode ser real ou fidejussória, sempre sendo prestada nos próprios autos da execução provisória. Mantida a decisão, o autor levanta os valores**; reformada a decisão (sentença ou decisão provisória de despejo), o valor da caução reverte em favor do réu. Será considerado esse valor como indenização mínima das perdas e danos, podendo o lesado reclamar, em ação própria, a diferença** pelo que a exceder (art. 64, §2º).



Se o prazo para desocupação passar, sem que o locatário saia do imóvel, o art. 65 **autoriza o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento**. Nesse caso, consoante o § 1°, os bens móveis do locatário serão entregues à guarda de depositário, se não retirados por ele.

Regra curiosa é a do §2° desse artigo, que estabelece que o despejo não poderá ser executado até o 30º dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel. Razões de ordem moral e humanitárias orientam essa limitação.

Por fim, de maneira bastante lógica**, se proposta a ação e o locatário desocupar voluntariamente o imóvel, pode o locador se imitir na posse do bem, esclarece o art. 66.**

B) Ação de consignação

A ação de consignação de aluguel, é, na realidade, uma variação da conhecida consignação em pagamento. Por aplicação do art. 67, ela cabe quando o locador se nega a receber os valores do aluguel, e por meio da qual o locatário irá depositar em juízo a importância que acha devida, indicada na petição inicial.

Excepcionando a regra processual geral, nessa ação não há de se falar em audiência de conciliação e mediação. Por isso, não se fala em prazo de contestação a se contar da audiência, mas na forma do art. 231 e respectivos incisos do CPC (em regra, o prazo quinzenal se contará da data da juntada do aviso de recebimento da correspondência).

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Esclarecendo

Na contestação, segundo o inc. V desse artigo, **o locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará restringido a alegar**, quanto à matéria de fato:

- Não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida
- Ter sido justa a recusa
- Não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento
- Não ter sido o depósito integral

Quando da determinação da citação do réu, **o autor tem exíguas 24 horas para depositar os valores** que pretende consignar, sob pena de extinção da lide. Ao contrário, se o réu, oferecido o depósito, não os impugnar ou nem mesmo oferecer contestação, o juiz acolhe o pedido e declara quitadas as obrigações.

O locador, no entanto, pode, a qualquer momento, levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia, por força do parágrafo único.

FIQUE atento!

Em sede de reconvenção, no bojo da própria contestação, pode ainda o locador pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral, na dicção do inc. VI, ainda desse mesmo artigo.

De acordo com o art. 343, §3º do CPC, **pode o réu apresentar reconvenção subjetivamente ampliada, ou seja, o locador reconvém contra o locatário e contra o fiador**. Assim, cobra de ambos os valores locatícios inadimplidos, eliminando um inconveniente que há na previsão originária da Lei de Locações.

Por fim, aplicando-se o inc. VII, **o locatário que consignou poderá complementar o depósito inicial, no prazo de 5 dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de 10% sobre o valor da diferença**. Se isso ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos.

Veja que a consignação dos aluguéis não afasta a aplicação da consignação geral, quando inaplicáveis as situações daquela a esta. Por esse motivo, em caso de recusa do locador em receber a coisa locada de volta, em havendo resilição unilateral, por exemplo, **permite-se ao locatário consignar o bem em Juízo, para evitar a mora**.

C) Ação revisional

Estabelecida no art. 68 da Lei, serve para qualquer tipo de locação prevista no ordenamento. Nessa ação, basicamente **o que se busca é uma perícia judicial para que seja arbitrado o valor de mercado justo do imóvel, ajustando-se, desta forma, a retribuição a ser paga pelo locatário.**



Importante salientar que o inc. I exige que **o valor pretendido esteja já fixado na inicial**. Aí, o juiz vai fixar provisoriamente, em caráter antecedente, em audiência de conciliação e mediação (exigida pelo inc. II), aluguel provisório.



Esse inciso limita taxativamente o teto e o piso desse aluguel ao juiz, em ação proposta pelo locador, em valor não excedente a 80% do pedido; e em ação proposta pelo locatário, em valor não inferior a 80% do aluguel vigente; em ambos os casos os percentuais retroagem à data da citação.

A teor do art. 69, §1º, o locador ou o sublocador, exclusivamente, podem requerer não apenas a alteração do valor locatício, mas também modificação da periodicidade de reajustamento do aluguel e/ou do indexador para reajustamento do aluguel. Ou seja, **o locatário ou sublocatário só pode requerer a alteração do valor locatício, mas o locador ou sublocador pode, além disso, requerer mudança de periodicidade e/ou do índice de reajuste do aluguel!**



Até a data da audiência de conciliação, pode o réu pedir para que seja revisto o aluguel provisório. Atente porque o inc. IV exigia a apresentação da contestação na própria audiência de conciliação. Com o art. 335, inc. I do CPC, a contestação deverá ser apresentada apenas em 15 dias contados da audiência de conciliação e mediação, e não mais nela mesma.

Se o réu fizer o pedido de revisão**, interrompe-se o prazo para a oposição do recurso respectivo**, esclarece o inc. V do art. 68 da Lei. Assim, evita-se a estabilização da demanda com base no valor provisoriamente fixado pelo juízo.

Talqualmente o aluguel provisório, o aluguel fixado na sentença retroage à citação. Em havendo diferenças de valores, já descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas tais diferenças com correção, salienta o art. 69.

Caso, por conta da revisão, o valor locatício fique abaixo das expectativas do locador, ou acima das expectativas do locatário, **o juiz pode, a pedido das partes, homologar acordo de desocupação**, que será executado mediante expedição de mandado de despejo, determina o art. 70. Tal previsão é especialmente providencial ao locatário, de modo a evitar sua mora e eventual despejo forçado.

D) Ação renovatória

Por fim, a última das ações locatícias previstas na Lei está no art. 71. Menciono que alguns dos elementos peculiares da Ação Renovatória já foram vistos quando tratamos da locação não residencial; eu, obviamente, não vou repetir aqueles pontos, para evitar perda de tempo. Indico, porém, que você retorne àquela parte quando chegar ao final da ação renovatória, para relembrar aqueles pontos e ligá-los os pontos que veremos aqui.



A ação renovatória é **usada para a renovação compulsória da locação, conforme visto, na locação não residencial. A inicial da renovatória exige dois grupos de requisitos.** O primeiro grupo consiste no cumprimento dos requisitos exigidos pelo art. 51, incisos:

> *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.*

O segundo grupo de requisitos está nos incisos do art. 71:

> *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;*
>
> *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.*

Na contestação**, o locador ou sublocador pode pedir fixação de aluguel provisório**, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado. Nesse caso, a renovatória assume contornos de revisional, e as mesmas regras vistas anteriormente se aplicam.

Esse novo aluguel não pode exceder a 80% do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel. Igualmente, pode-se requerer a alteração da periodicidade de reajustamento e do indexador do aluguel para reajustamento do aluguel (§§ 4º e 5º).

Para preservar o fundo de empresa, o legislador limitou as matérias de fato que podem ser objeto da contestação do locador, no art. 72, incisos:

> *I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;*
>
> *II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;*
>
> *III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;*
>
> *IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).*

Caso a proposta do locatário não atenda ao valor locativo real do imóvel, **o locador deve apresentar, em contraproposta, as condições** de locação que reputa compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

No caso de **melhor proposta de terceiro, o locador deve juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas**, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida. **Se não renovada a locação por essa razão, o locador e o proponente são solidariamente responsáveis pela indenização ao locatário preterido.**

Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez, nos termos do art. 73. Ao contrário, **não sendo renovada a locação, o juiz determinará o despejo, no prazo de 30 dias, se houver pedido na contestação**, por força do art. 74 da Lei.



Por outro lado, **há situações nas quais o locador não estará obrigado a renovar o contrato**. Quando isso acontecerá? Nas hipóteses do art. 52:

Por determinação do Poder Público

- Para 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

Se o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio

- Ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de 1 ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente

Lembre-se de que o objetivo da ação renovatória é a proteção do fundo de comércio do locatário. Por isso, não faria sentido que se vedasse a renovação do pacto para que o locador explorasse comércio no mesmo ramo de atividade, aproveitando-se da clientela construída pelo locatário. Não à toa, nesse segundo caso, **o imóvel não pode ser destinado ao uso do**



mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

Legislação e Jurisprudência

A vinculação ao salário mínimo, a moeda estrangeira ou a variação cambial é vedada no direito obrigacional, como regra. No caso das locações essa regra se mantém:

> *Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:*
>
> *I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;*
>
> *II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.*

Ademais, **a Lei de Locações traz a previsão de dois tipos penais específicos**, voltados, em regra, à proteção patrimonial do locatário. Veja:

> *Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:*
>
> *I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;*
>
> *II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;*
>
> *III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.*
>
> *Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:*
>
> *I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;*
>
> *II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;*
>
> *III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;*
>
> *IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.*
>
> *Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.*

Por fim, a Lei de Locações trata das **sublocações**, que não são muito comuns na prática ou nas provas. A rigor, nada muito complexo, eis que **as sublocações seguem as regras atinentes aos contratos derivados**, que dependem do contrato principal para operar efeitos. No caso das sublocações, evidentemente, dependem elas da locação principal:

> *Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.*
>
> *Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.*
>
> *Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.*

Tendo o locador mais de um imóvel, não pode ele justificar a retomada de mais de um deles sob o argumento de uso próprio:

> STF Súmula 409
>
> Ao retomante, que tenha mais de um prédio alugado, cabe optar entre eles, salvo abuso de direito.

No entanto, **apesar de possuir imóvel próprio, pode o locador requisitar imóvel locado para uso próprio, desde que para uso distinto (comercial X residencial**):

> STF Súmula 410
>
> Se o locador, utilizando prédio próprio para residência ou atividade comercial, pede o imóvel locado para uso próprio, diverso do que tem o por ele ocupado, não está obrigado a provar a necessidade, que se presume.

Segundo o STF, **cessão de locação e sublocação são, para o locatário, a mesma coisa, ou seja, o locatário que pode ceder a locação pode também sublocar**:

> STF Súmula 411
>
> O locatário autorizado a ceder a locação pode sublocar o imóvel.

O STF fixou o entendimento de que é **desnecessário duplo registro do contrato de locação para a validade da cláusula de vigência, pelo que basta o registro imobiliário do contrato, dispensada a transcrição no registro de títulos e documentos**:

> STF Súmula 442

> A inscrição do contrato de locação no Registro de Imóveis, para a validade da cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel, ou perante terceiros, dispensa a transcrição no Registro de Títulos e Documentos.

Se o locador se mudar para localidade nova de onde tem residência, e onde tem o imóvel locado, dispensa-se prova de necessidade para a retomada do imóvel em questão, exceto se ele continua a manter na localidade anterior seu imóvel, situação na qual deverá provar a necessidade:

> STF Súmula 483
>
> É dispensável a prova da necessidade, na retomada de prédio situado em localidade para onde o proprietário pretende transferir residência, salvo se mantiver, também, a anterior, quando dita prova será exigida.

A **polêmica disposição da Lei de Locações sobre a renúncia à indenização pelas benfeitorias e ao direito à retenção** é, segundo o STJ, válida:

> STJ Súmula 335
>
> Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

Depois de muita controvérsia, o STJ fixou o entendimento de que a **penhora do bem de família do fiador de contrato locatício é válida**. Essa compreensão segue o entendimento também já apontado pelo STF anteriormente:

> STJ Súmula 549
>
> É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

O entendimento do STJ é de há impossibilidade de que pessoa diferente do proprietário do imóvel seja legitimado ativo para postular repetição de indébito de IPTU. Seja locatário, seja destinatário do carnê, a obrigação contratual entre este e o proprietário do imóvel (contribuinte) não pode ser oponível à Fazenda Pública.

Isso porque não o locatário não se reveste da condição de contribuinte ou de responsável tributário. Sedimentou-se o entendimento no sentido de que a legitimidade ativa para postular a repetição de indébito é conferida tão-somente ao sujeito passivo da relação jurídico-tributária. Assim, **o locatário não é legítimo a discutir IPTU e taxas referentes ao imóvel locado, nem mesmo para a repetição desses valores:**

> STJ Súmula 614
>
> O locatário não possui legitimidade ativa para discutir a relação jurídico-tributária de IPTU e de taxas referentes ao imóvel alugado nem para repetir indébito desses tributos.

Atente para o julgado abaixo, pois o STJ, nesse caso, alterou o posicionamento outrora exarado no REsp 182.713, de 1999. Agora, o STJ fixou a tese de que **na renovação da locação não residencial determinada judicialmente, o contrato terá prazo de 5 anos, e não o mesmo prazo do último contrato. Igualmente, se o último contrato ou a soma dos prazos locatícios anteriores for superior a 5 anos, não será o contrato renovado pelo período do último contrato nem da somatória dos contratos anteriores, mas, novamente, por 5 anos:**

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ACCESSIO TEMPORIS. PRAZO DA RENOVAÇÃO. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 51 da Lei 8.245/91. Quando o art. 51, caput, da Lei 8.2145 dispõe que o locatário terá direito à renovação do contrato "por igual prazo", ele está se referido ao prazo mínimo exigido pela legislação, previsto no inciso II do art. 51, da Lei 8.245/91, para a renovação, qual seja, de 5 (cinco) anos, e não ao prazo do último contrato celebrado pelas partes. A interpretação do art. 51, caput, da Lei 8.245/91, portanto, deverá se afastar da literalidade do texto, para considerar o aspecto teleológico e sistemático da norma, que prevê, no próprio inciso II do referido dispositivo, o prazo de 5 (cinco) anos para que haja direito à renovação, a qual, por conseguinte, deverá ocorrer, no mínimo, por esse mesmo prazo. A renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de "accessio temporis", dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período. Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia (REsp 1323410/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 20/11/2013).

A fiança, para se prorrogar automaticamente quando da prorrogação da locação por prazo indeterminado, não depende de expressa previsão no contrato. Ou seja, a não ser que na fiança exista uma cláusula exoneratória, se a locação se prorrogar, prorroga-se também a fiança:

> AGRAVO REGIMENTAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA FIRMADA DURANTE A VIGÊNCIA DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. PENHORA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. POSSIBILIDADE, CONFORME PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO STF. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves")". Ademais, com a nova redação conferida ao art. 39 da Lei do Inquilinato, pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador

de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória (AgRg no REsp 1222078/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 18/09/2015).

No caso do trespasse (quando o estabelecimento comercial é transferido a terceiro), exige-se o consentimento do locador para a continuidade da locação comercial, eis que também se aplica o art. 13 às locações não-residenciais:

RECURSO ESPECIAL. TRANSFERÊNCIA DO FUNDO DE COMÉRCIO. TRESPASSE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ART. 13. DA LEI N. 8.245/91. APLICAÇÃO À LOCAÇÃO COMERCIAL. CONSENTIMENTO DO LOCADOR. REQUISITO ESSENCIAL. RECURSO PROVIDO. Afigura-se destemperado o entendimento de que o art. 13 da Lei do Inquilinato não tenha aplicação às locações comerciais, pois, prevalecendo este posicionamento, o proprietário do imóvel estaria ao alvedrio do inquilino, já que segundo a conveniência deste, o locador se veria compelido a honrar o ajustado com pessoa diversa daquela constante do instrumento, que não rara as vezes, não possuirá as qualidades essenciais exigidas pelo dono do bem locado (capacidade financeira e idoneidade moral) para o cumprir o avençado. Art. 13 da Lei n. 8.245/914 aplicável às locações comerciais (REsp 1202077/MS, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2011, DJe 10/03/2011).

O STJ já julgou que **o abono de pontualidade e a multa por falta de pagamento podem conviver** sem que isso signifique punição *bis in idem* para o locatário. No entanto, a bonificação deve ocorrer em prazo superior ao prazo para pagamento normal, ou, do contrário, o locatário nunca poderia pagar o valor "cheio", sendo que o montante com a bonificação significaria, na prática, o valor "cheio".

Nesse caso, quando há previsão de multa em contrato de aluguel que dá bonificação para o pagamento pontual, mas no mesmo dia que o pagamento normal, a multa deve ser calculada com o desconto. Se prevista a bonificação para outra data, anterior, aí sim a multa poderia ser calculada sobre o valor "cheio":

DIREITO CIVIL. BASE DE CÁLCULO DE MULTA EM CONTRATO DE ALUGUEL. Na hipótese em que, na data de vencimento, o valor do aluguel seja cobrado com incidência de desconto de bonificação, a multa prevista para o caso de atraso no pagamento deverá incidir sobre o valor do aluguel com o referido desconto. Nos termos do art. 17 da Lei 8.245/1991, é livre a convenção do aluguel, prevalecendo o que as partes contrataram de acordo com seus interesses e necessidades, sendo vedada, apenas, a estipulação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo. Desse modo, o desconto para pagamento pontual do aluguel (abono pontualidade) é, em princípio, liberalidade do locador, em obediência ao princípio da livre contratação, representando um incentivo concedido ao locatário, caso venha a pagar o aluguel em data convencionada. Referido bônus tem, portanto, o objetivo de induzir o locatário a cumprir corretamente sua obrigação de maneira antecipada. A multa contratual, por sua vez, também livremente acordada entre as partes, tem a natureza de sanção, incidindo apenas quando houver atraso no cumprimento da prestação (ou descumprimento de outra cláusula), sendo uma consequência, de caráter

> punitivo, pelo não cumprimento do que fora acordado, desestimulando tal comportamento (infração contratual). Portanto, apesar de ambos os institutos - o bônus e a multa - objetivarem o cumprimento pontual da obrigação contratada, não possuem eles a mesma natureza, pois o primeiro constitui um prêmio ou incentivo, enquanto a multa representa uma sanção ou punição. Por isso, em princípio, as cláusulas de abono pontualidade e de multa por impontualidade são válidas, não havendo impedimento a que estejam previstas no contrato de locação de imóvel, desde que compatibilizadas entre si, nas respectivas lógicas de incidência antípodas. Nessa ordem de ideias, a compatibilização dos institutos requer, para a validade do desconto, bônus ou prêmio por pontualidade, que este, constituindo uma liberalidade do locador, esteja previsto para ser aplicado apenas no caso de pagamento antes da data do vencimento normal do aluguel mensal, cumprindo seu objetivo "premial", representando uma bonificação, um desconto para o pagamento antes do dia do vencimento. Para pagamento efetuado no dia do vencimento da obrigação, entretanto, já não poderá incidir o bônus, mas o valor normal do aluguel (valor cheio), pois, caso contrário, esse "valor normal do aluguel" inexistirá na prática. De fato, o valor cobrado no dia de vencimento da obrigação é o ordinário, sendo descabida a exigência de quantia maior, salvo na hipótese de pagamento após o vencimento, momento em que poderá haver a incidência de multa por impontualidade. A lógica compatibilizadora, portanto, reclama previsão contratual: a) de desconto ou bônus sobre o valor normal do aluguel apenas para o caso de pagamentos efetivados antes da data normal de vencimento; b) de que na data regular do vencimento prevaleça o valor do aluguel tido como normal (cheio), ou seja, sem desconto, confirmando-se, assim, a efetiva existência desse valor da locação; e c.1) de que, somente quando previstas as estipulações anteriores (letras "a" e "b"), a multa por atraso possa ter como base de cálculo o valor normal do aluguel (montante cheio); c.2) caso contrário (não atendidas às condições "a" e "b"), a multa deverá incidir sobre o valor do aluguel com desconto (quantia reduzida), por ser esse o efetivo montante cobrado no vencimento normal da obrigação. REsp 832.293-PR, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 20/8/2015, DJe 28/10/2015.

A jurisprudência entende que **a impenhorabilidade dos salários não é absoluta**, mas pode ser excepcionada em face das situações concretas. Uma dessas situações é exatamente a **existência de dívidas oriundas de despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis**. No caso, a Corte estabeleceu que a penhora de 10% do salário não seria abusiva e nem violaria o mínimo existencial do devedor, preservando o suficiente para a garantia de subsistência digna:

> PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM COBRANÇA DE ALUGUEIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE VERBA REMUNERATÓRIA. RELATIVIZAÇÃO DA REGRA DA IMPENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. O propósito recursal é decidir sobre a negativa de prestação jurisdicional; a ocorrência da preclusão; e a possibilidade de penhora de 10% (dez por cento) dos rendimentos líquidos do recorrente, para o pagamento de aluguéis e encargos locatícios. Quanto à interpretação do art. 649, IV, do CPC, tem-se que a regra da impenhorabilidade pode ser relativizada quando a hipótese concreta dos autos permitir que se bloqueie parte da verba remuneratória, preservando-se o suficiente para garantir a subsistência digna do devedor e de sua família. Precedentes (REsp 1547561/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017).

O prazo prescricional para o ajuizamento da ação regressiva pelo fiador em face do devedor principal em contrato de locação é de 3 anos, sendo que o termo inicial para a cobrança se inicia com a quitação da dívida (*actio nata*), e não do vencimento da dívida que ensejou a aplicação da garantia fidejussória, dada a interpretação conjunta do art. 349 com o art. 831 do CC/2002:

> RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PAGAMENTO DO DÉBITO PELO FIADOR. SUB-ROGAÇÃO. DEMANDA REGRESSIVA AJUIZADA CONTRA OS LOCATÁRIOS INADIMPLENTES. MANUTENÇÃO DOS MESMOS ELEMENTOS DA OBRIGAÇÃO ORIGINÁRIA, INCLUSIVE O PRAZO PRESCRICIONAL. ARTS. 349 E 831 DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO TRIENAL (CC, ART. 206, § 3º, I). OCORRÊNCIA. RECURSO PROVIDO. O fiador que paga integralmente o débito objeto de contrato de locação fica sub-rogado nos direitos do credor originário (locador), mantendo-se todos os elementos da obrigação primitiva, inclusive o prazo prescricional (REsp 1432999/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 25/05/2017).

Compreender tecnicamente os institutos e o refinamento teórico da Lei de Locações é fundamental. Trata-se, no caso, de resilição unilateral do locador, que pretende desfazer o vínculo contratual por ato de vontade.

São duas as possibilidades: a extinção motivada e a imotivada. Em regra, a lei não proíbe a extinção imotivada. Mesmo quando ela é potencialmente danosa, o CC/2002 não a veda, mas determina que o contratante que extingue o vínculo indenize o outro pelas perdas e danos, como prevê o art. 473, parágrafo único.

Uma situação bastante peculiar é a da Lei de Locações. Por envolver um direito fundamental de elevada relevância, o direito à moradia, a liberdade de contratar precisa passar por um filtro. Esse filtro é, precisamente, o controle de motivações pelo Poder Judiciário.

Pode o locador desfazer o vínculo contratual *ante tempus*? Em regra, não. E se o contrato for por prazo indeterminado, derivado de uma prorrogação automática? Aí depende. Se ele tiver sido contratado por escrito por prazo inferior a 30 meses, ou verbalmente, não pode o locador desfazer o vínculo sem motivação legalmente prevista (como nos casos de dispensa com justa causa do obreiro).

Ao contrário, se a locação tiver sido contratada por escrito por prazo igual ou superior a 30 meses, pode o locador desfazer o vínculo sem qualquer motivação. Trata-se de certo dirigismo contratual operado, de modo a "induzir" o locador a fazer contratos de locação residencial por prazo mais elastecido. Assim, evita-se maior oneração do locatário.

Se a locação é de prazo mais reduzido – geralmente de interesse do locador –, o ônus é a vedação à resilição unilateral imotivada (denúncia vazia) quando da prorrogação do pacto. A grande questão é: esse prazo de 30 meses é relativo a um único contrato ou pode ser contado o tempo de contratos anteriores?

A solução está na lógica que ilumina a lei. Qual é? Exatamente o que eu disse dois parágrafos acima: "*Trata-se de certo dirigismo contratual operado, de modo a "induzir" o locador a fazer contratos de locação residencial por prazo mais elastecido. Assim, evita-se maior oneração do locatário*".

Ora, se faço eu cinco contratos sucessivos de 6 meses (ou seja, 30 meses, no total), estou eu cumprindo o escopo do legislador de pactuar contratos de maior duração? Evidente que não. Por isso, parece adequado considerar as renovações/prorrogações? Claro que não. Ou "o um" contrato tem mais de 30 meses, ou não tem.

Contraprova dessa *mens legis* está no art. 47, inc. V, que permite ao locador despejar o locatário, mesmo tendo sido contratada a locação por escrito por prazo inferior a 30 meses, ou verbalmente, se ultrapassados 5 anos. Esse é um caso que admite desfazimento do vínculo sem motivação legalmente prevista (denúncia vazia).

A lógica do dispositivo também é patente. Mesmo tentando proteger o locatário, geralmente o elo mais fraco dessa cadeia, não posso obrigar o locador a se vincular àquele locatário para toda a eternidade. Lembre-se que a resilição não se liga ao descumprimento, mas à vontade, pelo que se o locatário cumprisse com seus deveres, o locador estaria virtualmente impedido de extinguir o vínculo.

Assim, **somente se admite a denúncia vazia se um único instrumento escrito de locação estipular o prazo igual ou superior a 30 meses, não sendo possível contar as sucessivas prorrogações dos períodos locatícios**:

> RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL. DENÚNCIA VAZIA. ART. 46 DA LEI Nº 8.245/1991. ACCESSIO TEMPORIS. CONTAGEM DOS PRAZOS DE PRORROGAÇÕES. IMPOSSIBILIDADE. ART. 47, V, DA LEI DO INQUILINATO. TEMPO DE PRORROGAÇÃO. CÔMPUTO. CABIMENTO. Ação de despejo proposta pelo locador objetivando a retomada do imóvel com base em denúncia vazia do contrato (art. 46 da Lei nº 8.245/1991). A controvérsia consiste em definir o cabimento da denúncia vazia quando o prazo de 30 (trinta) meses, exigido pelo art. 46 da Lei nº 8.245/1991, é atingido com as sucessivas prorrogações do contrato de locação de imóvel residencial urbano. O art. 46 da Lei nº 8.245/1991 somente admite a denúncia vazia se um único instrumento escrito de locação estipular o prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, não sendo possível contar as sucessivas prorrogações dos períodos locatícios (accessio temporis). Para contrato de locação inicial com duração inferior a 30 (trinta) meses, o art. 47, V, da Lei nº 8.245/1991 somente autoriza a denúncia pelo locador se a soma dos períodos de prorrogações ininterruptas ultrapassar o lapso de 5 (cinco) anos (REsp 1364668/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2017, DJe 17/11/2017).

Jornadas de Direito Civil

Parte do Enunciado 67 do CJF foi absorvida por alteração legislativa levada a cabo na Lei de Locações. Chamo sua atenção, porém, à parte final, que **permite se cobrar indenização suplementar, se o prejuízo não for integralmente coberto pela cláusula penal compensatória (que abrange a totalidade dos aluguéis), desde que tal suplementação esteja prevista no pacto**:

> Enunciado 67
>
> Na locação built to suit, é válida a estipulação contratual que estabeleça cláusula penal compensatória equivalente à totalidade dos alugueres a vencer, sem prejuízo da aplicação do art. 416, parágrafo único, do Código Civil.

A renúncia ao benefício de ordem torna fiador e afiançado devedores solidários, além de retirar a possiblidade de indicação, pelo fiador, de bens do afiançado à execução. Como a renúncia a esse benefício é claramente deletéria ao fiador, num pacto que já lhe é bastante oneroso, o Enunciado 364 estabelece que é **nula a cláusula de renúncia antecipada ao benefício de ordem quando inserida em contrato de fiança que seja de adesão**:

> Enunciado 364
>
> No contrato de fiança é nula a cláusula de renúncia antecipada ao benefício de ordem quando inserida em contrato de adesão.

Outro Enunciado do CJF que inspirou mudança, agora não da legislação, mas dos julgados do STJ. **Em caso de trespasse do estabelecimento comercial a outrem, a locação firmada entre o locatário-trespassante e o locador não se transfere automaticamente** para o terceiro. Há de se ter concordância do locador:

> Enunciado 234
>
> Quando do trespasse do estabelecimento empresarial, o contrato de locação do respectivo ponto não se transmite automaticamente ao adquirente.

O Enunciado 418 do CJF é bastante direto: o **prazo prescricional de 3 anos para a cobrança de aluguéis aplica-se também aos contratos de locação de imóveis celebrados com a Administração Pública**:

> Enunciado 418
>
> O prazo prescricional de três anos para a pretensão relativa a aluguéis aplica-se aos contratos de locação de imóveis celebrados com a administração pública.

O Enunciado 433, ao estabelecer que a "**cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano**" vai, em certa medida, de encontro à

Súmula 335 do STJ, que dispõe que "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

A interpretação que melhor compatibiliza a Súmula 335 do STJ e o Enunciado 433 do CJF parece estar contida na parte final deste: pacto realizado "nos moldes do contrato de adesão". Assim, analisando ambos os entendimentos, é possível estabelecer que se o contrato de locação for celebrado por pessoa física com o intermédio de uma imobiliária, não poderia haver a renúncia, ao passo que num contrato celebrado diretamente por duas pessoas físicas poderia haver a referida renúncia:

> Enunciado 433
>
> A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão.

A Lei de Locações é clara ao dispor que a fiança se prorroga automaticamente por prazo indeterminado em caso de locação prorrogada por prazo indeterminado, em não havendo cláusula exoneratória para essa situação no pacto. O Enunciado 547, por sua vez, prevê que **no caso de alteração do contrato de locação sem o consentimento do fiador, a exoneração deste é automática, não se obrigando ele pelo prazo de 120 dias previsto em lei**:

> Enunciado 547
>
> Na hipótese de alteração da obrigação principal sem o consentimento do fiador, a exoneração deste é automática, não se aplicando o disposto no art. 835 do Código Civil quanto à necessidade de permanecer obrigado pelo prazo de 60 (sessenta) dias após a notificação ao credor, ou de 120 (cento e vinte) dias no caso de fiança locatícia.

Bateria de Exercícios

Além das questões vistas ao longo da aula, **agora você agora terá uma longa lista de questões para treino.** Eu as apresento assim: a. questões sem comentários; b. gabaritos das questões; c. questões com comentários. Mesmo as questões vistas na aula estarão nessa bateria, para que você faça o máximo de exercícios que puder. **Lembre-se de que as questões comentadas são parte fundamental do seu aprendizado com nosso material eletrônico!**

Se você quer testar seus conhecimentos, faça as questões sem os comentários, anote os gabaritos e confira com o gabarito apresentado; nas que você não sabia responder, chutou, ou ficou com dúvida, vá aos comentários. Se preferir, passe diretamente às questões comentadas!

Prof. Paulo Sousa prof.phms

Questões sem comentários

1. 2017 – CESPE – TRT/CE – Analista Judiciário – Área Judiciária

Em contrato de locação de determinado shopping center consta cláusula que prevê o pagamento do décimo terceiro aluguel.

Com base na legislação pertinente a contratos de locação, é correto afirmar que a referida cláusula

a. contraria o princípio da livre concorrência.

b. é válida, por ser mera previsão contratual.

c. contraria a Lei de Locações (Lei nº. 8.245/1991).

d. é nula, por ser abusiva.

2. 2016 – CESPE – TJ/DFT – Juiz Estadual Substituto

A respeito da locação dos imóveis urbanos da Lei n.º 8.245/1991, assinale a opção correta.

a. Conforme entendimento consolidado do STJ, o prazo de prorrogação da ação renovatória é igual ao do contrato de locação, sem limitação de interregno máximo.

b. É assente na jurisprudência do STJ que a cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias viola a boa-fé objetiva e rende ensejo à nulidade.

c. Nas locações comerciais, exige-se a anuência do locador no trespasse empreendido pelo locatário, conforme jurisprudência prevalente do STJ.

d. Conforme entendimento do STF, a penhora de bem de família do fiador do contrato de locação viola o direito social à moradia.

e. A responsabilidade dos fiadores, no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado, depende de previsão contratual estabelecendo a manutenção da garantia até a entrega das chaves.

3. 2016 – CESPE – TJ/AM – Juiz Estadual Substituto

A respeito da locação de imóveis urbanos, assinale a opção correta.

a. Os juros de mora decorrentes de inadimplemento em contrato de locação fluem a partir do vencimento de cada parcela em atraso, exceto em relação ao fiador, caso em que fluem a partir da sua citação no processo de execução.

b. A prorrogação do contrato de fiança acessório da locação por prazo indeterminado depende de pactuação expressa.

c. O antigo proprietário de imóvel locado não tem legitimidade para cobrar os aluguéis que tenham vencido em data anterior à alienação do imóvel, o que cabe somente ao novo proprietário.

d. Na hipótese em que, na data de vencimento, o valor do aluguel seja cobrado com incidência de desconto de bonificação, a multa, em caso de atraso no pagamento, deverá incidir sobre o valor do aluguel com o referido desconto.

e. A data do trânsito em julgado é o termo inicial do prazo de trinta dias para o cumprimento voluntário da sentença que determina a desocupação de imóvel alugado.

4. 2016 – VUNESP – TJ/RJ – Juiz Estadual Substituto

Nos contratos de locação não residencial em que há "construção sob medida", amplamente conhecidos pela expressão inglesa built-to-suit ou build-to-suit, é correto afirmar que

a. é nula a estipulação de cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

b. o contrato deverá ser firmado por escrito e com prazo determinado, não podendo ser inferior a 5 (cinco) anos.

c. a vigência da locação, em caso de alienação do imóvel pelo locador, independe de cláusula de vigência e averbação do instrumento contratual na matrícula do imóvel.

d. a cláusula penal estabelecida por denúncia antecipada do locatário poderá alcançar a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

e. é vedada a estipulação de mais de uma modalidade de garantia em benefício do locador.

5. 2016 – FCC – DPE/BA – Defensor Público Estadual

A respeito da locação de imóveis urbanos, é correto afirmar que:

(A) o contrato deve ser realizado por instrumento escrito, de modo que o contrato de locação de bem imóvel urbano meramente verbal é nulo e, assim, não autoriza o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento, restando ao proprietário o ajuizamento de ação petitória.

(B) em se tratando de locação por prazo indeterminado, se o imóvel vem a ser alienado durante a locação, o adquirente não tem direito de denunciar o

contrato, caso este contenha cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbado junto à matrícula do imóvel.

(C) o fiador pode se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazo indeterminado, respondendo pelos efeitos da fiança somente até o momento do recebimento da notificação pelo locador.

(D) no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado, as garantias da locação cessam automaticamente, cabendo ao locador notificar o locatário para que apresente garantia, sob pena de despejo liminar.

(E) se o locatário já emendou a mora para evitar ordem judicial de despejo nos últimos vinte e quatro meses, não poderá utilizar novamente esta mesma prerrogativa e, mesmo pagando os valores em atraso, poderá ser despejado por falta de pagamento.

6. 2016 – UFMT – DPE/MT – Defensor Público Estadual

Sobre o contrato de locação, assinale a assertiva INCORRETA

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

b. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

c. Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo, mas se a locação termina em decorrência de desapropriação, haverá imissão do expropriante na posse do imóvel, não sendo necessária a ação de despejo.

d. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Nesse caso, o fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

e. Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de trinta 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.

7. 2016 – FGV – COMPESA – Advogado

Leandro celebrou com Mariana contrato de locação não residencial, tendo por objeto imóvel de propriedade da segunda, no qual o primeiro estabeleceu um pequeno comércio de gêneros alimentícios. Para que Leandro exerça o

direito à renovação da locação, não sendo isso do interesse de Mariana, deve preencher os requisitos listados a seguir, à exceção de um. Assinale-o.

a. O contrato em vigor tenha prazo determinado de cinco anos.

b. O contrato em vigor seja celebrado por escrito.

c. O locatário esteja explorando o seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

d. A ação renovatória seja proposta entre um ano e seis meses antes do vencimento do contrato em vigor.

e. O contrato em vigor tenha prazo certo.

8. 2015 – FCC – TRT 23ª Região – Juiz do Trabalho Substituto

Lucas, empregado de Fit Construções, firmou contrato de locação com Mauro, pelo prazo de 30 meses, tendo sido estipulado que, em caso de devolução antecipada do imóvel, seria devida multa equivalente a 3 aluguéis. Depois do início do contrato, Fit Construções transferiu Lucas para localidade diversa, levando-o a devolver o imóvel. Para que ocorra a devolução, Lucas deverá

a. notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias, ficando dispensado do pagamento de multa apenas no caso de Fit Construções se tratar de empresa pública.

b. pagar a multa pactuada, em sua integralidade.

c. pagar a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

d. notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias e pagar a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

e. notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias, ficando dispensado do pagamento de multa, seja Fit Construções empresa pública ou privada.

9. 2015 – FCC – TJ/PE – Juiz Estadual Substituto

Em locação não residencial de imóvel urbano, na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado,

a) poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação e em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

b) prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato, não incidindo qualquer disposição restritiva prevista na legislação que rege a locação predial urbana, nem se admite a resilição unilateral pelo locatário, ou a retomada pelo locador, antes de findo o prazo contratual, salvo por falta de pagamento de aluguel e encargos da locação.

c) prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato que, entretanto, não poderá ser firmado por prazo inferior a dez anos e, salvo disposição expressa em sentido contrário, não admitirá ação revisional de aluguel, nem ação renovatória do contrato.

d) não poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, mas o locatário poderá devolver o imóvel locado, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

e) prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não se admite a rescisão do contrato antes do prazo contratual, exceto por falta de pagamento de aluguel e encargos da locação, nem a ação renovatória desse contrato ou a ação revisional de aluguel.

10. 2015 – FCC – TJ/PI – Juiz Estadual Substituto

Companhia X é locatária de um imóvel, com prazo de vigência iniciado em 02/01/2010 e término em 01/01/2014, sendo Rafael locador e Lucas fiador dos aluguéis. Em 10/02/2014, o fiador notificou o locador de sua intenção de desoneração da fiança. A locatária permaneceu no imóvel e, a partir de agosto de 2014, deixou de pagar aluguel. Nesse caso, promovida ação de despejo por falta de pagamento, o juiz

a. determinará a citação do locatário e do fiador, se houver cumulação com pedido de cobrança e a requerimento do autor, porque a exoneração do fiador é ineficaz sem a concordância do locador, podendo ainda conceder liminar de despejo, se não ocorrer a purgação da mora, independentemente de caução.

b. poderá, a requerimento do autor, conceder liminar de despejo, independentemente de audiência da ré, desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

c. determinará a cientificação do fiador e sua citação se houver cumulação de pedido de cobrança, a requerimento do autor, porque a exoneração da fiança, no caso, é ineficaz sem a concordância do locador.

d. determinará a citação do locatário e do fiador, como litisconsortes necessários e não poderá conceder liminar de despejo, porque o contrato possui garantia locatícia.

e. poderá, a requerimento do autor, conceder liminar de despejo, independentemente de caução e sem audiência da ré.

11. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

Uma pessoa jurídica de direito privado, que atua na área de supermercados, celebrou com outra pessoa jurídica, que se dedica a atividades no ramo imobiliário, contrato pelo qual esta se comprometeu a adquirir um terreno indicado por aquela e a construir um prédio a fim de que lhe fosse locado pelo prazo de vinte anos, sendo que, se a locatária denunciasse o contrato antes do termo final, ficaria sujeita a multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o fim do prazo da locação.

I. É um contrato atípico, porque não disciplinado especificamente em lei, vigorando apenas as condições livremente pactuadas entre as partes.

II. A multa contratual devida pela denúncia do contrato será sempre proporcional ao período de cumprimento do contrato, sendo nula a cláusula que estipulou multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

III. Nele poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de sua vigência.

IV. É uma operação imobiliária conhecida como built to suit, mas disciplinada na lei que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

V. É modalidade de locação residencial ou não residencial para a qual a lei estabelece regras especiais entre as quais a de que o prazo será sempre determinado.

Acerca desse contrato, é correto o que se afirma APENAS em:

(A) III e V.

(B) I e II.

(C) III e IV.

(D) I e III.

(E) II e IV.

12. 2015 –FCC – TJ/AL – Juiz Estadual Substituto

No contrato de locação predial urbana

a. salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo

locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

b. as partes não podem dispor a respeito da indenização por benfeitorias, devendo seguir só o que a lei estabelece.

c. as benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, não sendo permitida cláusula em sentido contrário, quando tratar de locação de imóvel residencial.

d. as benfeitorias voluptuárias não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, ainda que sua retirada afete a estrutura ou a substância do imóvel, mas, neste caso, poderá o locador optar pela indenização.

e. somente são indenizáveis as benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do locador, não se admitindo cláusula em sentido contrário.

13. 2015 – CESPE – TJ/PB – Juiz Estadual Substituto

Acerca dos contratos de locação de imóveis urbanos, assinale a opção correta à luz da jurisprudência dominante do STJ.

a. O prazo máximo de prorrogação do contrato de locação estabelecido em ação renovatória é de cinco anos.

b. Para a instrução de ação renovatória de locação, é dispensável que o contrato seja escrito, podendo as cláusulas contratuais ser comprovadas por outros meios de produção de prova.

c. Na ação renovatória, para o exercício da retomada para uso próprio, o locador não precisa indicar o ramo de atividade a ser explorado no imóvel.

d. Durante a prorrogação do contrato, o fiador não é responsável por garantir a satisfação do crédito decorrente, ainda que exista cláusula contratual estabelecendo a garantia por fiança até o momento da devolução do imóvel urbano.

e. Devido ao fato de que a lei assegura ao locatário o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, será nula cláusula inserida em contrato de locação urbana de renúncia ao referido direito.

14. 2015 – FCC – TJ/PI – Juiz Estadual Substituto

Carlos é locatário de imóvel, em contrato celebrado com Romero no polo de locador. Rodolfo é o fiador das obrigações locatícias, renunciando ao benefício de ordem. Carlos não pagou o aluguel, porque é credor de Romero em razão de outro contrato, sendo essa dívida superior ao valor dos aluguéis não pagos. Nesse caso,

a. o fiador recupera o benefício de ordem a que renunciou, e pode exigir que a dívida seja em primeiro lugar cobrada do afiançado, e não poderá pagar a dívida com desconhecimento ou oposição do afiançado, pois se o fizer perderá o direito de reembolso.

b. o fiador terá de ajuizar ação de consignação em pagamento, para livrar-se da mora, alegando dúvida acerca da titularidade do crédito.

c. em ação de cobrança movida por Romero, Rodolfo não pode alegar compensação, mas se ele pagar os aluguéis, com o conhecimento de Carlos, terá direito ao reembolso.

d. em ação de cobrança movida por Romero, Rodolfo pode alegar compensação, mas se ele pagar os aluguéis, com desconhecimento ou oposição de Carlos, o afiançado não está obrigado a reembolsá-lo.

e. ao fiador é irrelevante a possibilidade de compensação, porque só o devedor pode compensar com o credor o que este lhe dever, por isso, se demandado, Rodolfo terá de pagar a dívida, exceto se houver oposição do afiançado.

15. 2015 – FCC – TJ/SE – Juiz Estadual Substituto

Na locação predial urbana, o locador é obrigado a:

a. pagar o prêmio do seguro de fiança, quando for a modalidade de garantia acordada entre as partes.

b. fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.

c. pagar as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio.

d. fornecer ao locatário, independentemente de solicitação, descrição minuciosa do estado do imóvel, no início do contrato.

e. pagar as despesas de força, luz, gás, água e esgoto, salvo estipulação em contrário no contrato.

16. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

Uma pessoa jurídica de direito privado, que atua na área de supermercados, celebrou com outra pessoa jurídica, que se dedica a atividades no ramo imobiliário, contrato pelo qual esta se comprometeu a adquirir um terreno indicado por aquela e a construir um prédio a fim de que lhe fosse locado pelo prazo de vinte anos, sendo que, se a locatária denunciasse o contrato antes do termo final, ficaria sujeita a multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o fim do prazo da locação.

I. É um contrato atípico, porque não disciplinado especificamente em lei, vigorando apenas as condições livremente pactuadas entre as partes.

II. A multa contratual devida pela denúncia do contrato será sempre proporcional ao período de cumprimento do contrato, sendo nula a cláusula que estipulou multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

III. Nele poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de sua vigência.

IV. É uma operação imobiliária conhecida como built to suit, mas disciplinada na lei que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

V. É modalidade de locação residencial ou não residencial para a qual a lei estabelece regras especiais entre as quais a de que o prazo será sempre determinado.

Acerca desse contrato, é correto o que se afirma APENAS em:

a. III e V

b. I e II

c. III e IV

d. I e III

e. II e IV

17. 2015 – CESPE – DPE/PE – Defensor Público Estadual

A respeito da responsabilidade civil, da posse, do usufruto, do contrato de locação e das práticas comerciais no âmbito do direito do consumidor, julgue o item que se segue.

Se um contrato de locação de imóvel urbano residencial for estipulado com prazo de duração de trinta e seis meses, findo esse prazo, deverá o locador notificar o locatário para que se opere a resolução do contrato.

18. 2015 – CESPE – PGM/Salvador (BA) – Procurador Municipal

Carla alugou apartamento de Juliana — que é casada com Marcos — por vinte e quatro meses, mediante contrato garantido por fiador.

Com relação a essa situação hipotética, assinale a opção correta.

a. Antes de findo o prazo ajustado para a locação do imóvel, será vedado a Juliana pedir a substituição da garantia estipulada.

b. Em caso de alienação, o prazo determinado de duração do contrato impedirá a denúncia por parte do adquirente.

c. Caso Carla subloque o imóvel, a demora de Juliana em manifestar formalmente possível oposição presumirá seu consentimento.

d. A ausência de vênia de Marcos quanto à locação do apartamento não constituirá óbice à validade do contrato.

e. Se Carla instalar um armário embutido em um dos quartos do imóvel, ainda que com autorização de Juliana, ficará afastado o uso do direito de retenção por não se tratar de benfeitoria necessária.

19. 2015 – CS-UFG – AL/GO – Procurador Legislativo

A matéria relativa às locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes é objeto de minuciosa normatização pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato. No tocante às garantias locatícias, esse diploma legal prescreve:

a. a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia e o aval são modalidades específicas.

b. a presença de mais de uma das modalidades de garantia em um mesmo contrato de locação é permitida.

c. a garantia da locação, em qualquer modalidade, se estende até a efetiva devolução do imóvel, independentemente de disposição contratual em contrário.

d. a caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

20. 2015 – CESPE – TCE/RN – Assessor Técnico Jurídico

A respeito da posse, dos direitos reais e da locação, julgue o item seguinte.

Caso duas pessoas aluguem um imóvel residencial em conjunto, serão consideradas devedoras solidárias, mesmo sem estipulação contratual nesse sentido.

21. 2015 – CONSULPLAN – TJ/MG – Titular de Serviços de Notas e de Registro

Sobre o que dispõe a Lei n. 8.245/1991, é correta a afirmação:

a. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de cento e oitenta dias.

b. 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.

c. Entende-se por despesa ordinária de condomínio a constituição de fundo de reserva.

d. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após dois anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

22. 2015 – FGV– TJ/BA – Analista Judiciário – Subescrivão – Direito

Armando constituiu formalmente o direito real de usufruto de um apartamento em favor de sua filha Fenícia para garantir-lhe moradia próxima à sua residência. Acontece que Fenícia, pretendendo residir em outro bairro, locou o imóvel em usufruto para utilizar o valor recebido a título de locação para pagar o aluguel do outro imóvel que pretendia alugar para morar. É correto afirmar que a locação em questão é:

a. perfeitamente válida, já que é direito do usufrutuário fruir da coisa, percebendo os frutos;

b. perfeitamente válida, já que o usufrutuário passa a ser o proprietário do bem em usufruto;

c. perfeitamente válida, já que o usufrutuário tem, inclusive, o direito de dispor da coisa em usufruto;

d. juridicamente nula, já que o usufrutuário não pode dispor do bem em usufruto;

e. anulável, dispondo o interessado do prazo decadencial de seis meses para pleitear a anulação.

23. 2014 – FCC – TJ/AP – Juiz Estadual Substituto

O locatário preterido no seu direito de preferência para a aquisição do imóvel locado,

a. nada poderá reclamar se não manifestar de maneira inequívoca sua aceitação integral à proposta, no prazo máximo de 15 dias.

b. poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação contenha cláusula de vigência e esteja averbado pelo menos 30 dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

c. só poderá reclamar do alienante as perdas e danos, mas em nenhuma hipótese poderá haver para si o imóvel que já tiver sido alienado, com título registrado no Serviço de Registro de Imóveis.

d. poderá exercer seu direito à aquisição do imóvel locado que foi alienado, mesmo que o adquirente seja um dos condôminos do imóvel.

e. não poderá exercer seu direito de preferência se a alienação se der por dação em pagamento, doação ou permuta.

24. 2014 – UFG – DPE/GO – Defensor Público Estadual

No que diz respeito à locação de imóveis, a Lei n. 8.245, de 1991, determina que

(A) a locação residencial, quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido pelos contratantes, prorroga-se automaticamente, podendo ser retomado o imóvel exclusivamente para uso do próprio locador.

(B) a benfeitoria necessária introduzida pelo locatário, ainda que à revelia do locador, bem como as úteis, desde que autorizadas pelo locador serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, independentemente de expressa disposição contratual em contrário.

(C) o direito de preferência do locatário em adquirir o imóvel locado nas mesmas condições ofertadas a terceiros, ausente manifestação inequívoca, caduca em 6 (seis) meses, contados da data em que o locatário teve ciência inequívoca da intenção do locador em realizar o negócio.

(D) o direito de preferência do locatário de que dispõe o artigo 27 se sobrepõe ao do condômino interessado na aquisição.

(E) a exigência de mais de uma modalidade de garantia em um mesmo contrato de locação é vedada, sob pena de nulidade.

25. 2014 – FCC – DPE/PB – Defensor Público Estadual

Romeu (locador) e Maurício (locatário) celebraram contrato de locação residencial com prazo de 30 meses, estipulando multa de 3 alugueres em caso de devolução antecipada do imóvel. Passados 6 meses, Maurício deixou de ter interesse na locação, pois a empresa na qual trabalha o transferiu para cidade muito distante. Maurício poderá devolver o imóvel,

(A) desde que pague o valor da multa, com abatimento proporcional ao período de cumprimento do contrato, seja o empregador privado ou público.

(B) independentemente de pagamento de multa ou de notificação, se o empregador for público, ou pagando integralmente a multa pactuada, caso se trate de empregador privado.

(C) desde que pague integralmente o valor da multa, seja o empregador privado ou público.

(D) independentemente de pagamento de multa, desde que notifique Romeu da transferência com, no mínimo, 30 dias de antecedência, não importando seja o empregador privado ou público.

(E) independentemente de pagamento de multa ou de notificação, se o empregador for público, ou pagando o valor da multa, com abatimento proporcional ao período de cumprimento do contrato, caso se trate de empregador privado.

26. 2014 – VUNESP – SP/Urbanismo – Analista Administrativo

De acordo com a Lei n.º 8.245/1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, assinale a alternativa correta acerca do direito de preempção.

a) Havendo condomínio no imóvel, a preempção do locatário terá prioridade sobre a do condômino.

b) O direito de preempção alcança casos de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos, dação em pagamento, permuta, doação e integralização de capital.

c) Para que o locatário possa exercer seu direito de preempção, o locador deverá comunicá-lo por meio de notificação judicial, sob pena de ineficácia do ato.

d) O direito de preempção não alcança ao sublocatário, mas este poderá exigir perdas e danos em face do locatário, caso a alienação traga algum prejuízo.

e) Para que o locatário preterido em seu direito de preempção busque a propriedade do imóvel para si, o contrato de locação deve estar averbado junto à matrícula com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência à alienação.

27. 2014 – FUNDEP – TJ/MG – Juiz Estadual Substituto

Pode o locador, num mesmo contrato, exigir do locatário qualquer das seguintes modalidades de garantia, EXCETO:

a) Fiança e seguro de fiança locatícia.

b) Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

c) Caução.

d) Seguro de fiança locatícia.

28. 2012 – CESPE – MPE/TO – Promotor de Justiça Substituto

A respeito da locação de imóveis urbanos, que obedece à Lei Geral dos Contratos e às regras específicas relacionadas à matéria, assinale a opção correta.

a) A tutela em relação à locação urbana reconhece ao locador o direito de reaver o imóvel durante a vigência do contrato de locação.

b) O direito de uso e o de gozo da coisa, assegurados pelo contrato de locação, autorizam ao locatário os atos de cessão, sublocação ou empréstimo, desde que por prazo determinado, independentemente de conhecimento prévio do locador.

c) Com relação ao contrato de locação por temporada, destinado a atender necessidades transitórias, a lei permite o recebimento de aluguel antecipado, o estabelecimento de garantias locatícias, além da responsabilização do locatário sobre o imóvel alugado.

d) No caso de contrato de locação de imóvel não residencial, dissolvida a sociedade locatária por morte de um dos sócios, não há previsão legal para o exercício do direito de renovação do contrato de locação do imóvel para os sócios restantes.

e) São dois os elementos essenciais do contrato de locação: o consentimento das partes e a coisa, objeto do contrato.

29. 2012 – CESPE – DPE/ES – Defensor Público Estadual

Se o indivíduo A adquirir do indivíduo B imóvel no qual, por força de contrato de locação, resida o indivíduo C, presumir-se-á a concordância de A com a locação, caso este não a denuncie no prazo de noventa dias.

30. 2012 – CESPE – DPE/ES – Defensor Público Estadual

De acordo com a jurisprudência do STJ, caso uma pessoa se obrigue como principal pagador dos aluguéis de imóvel até a entrega das chaves, a prorrogação do contrato por prazo indeterminado acarretará a exoneração da fiança.

31. 2010 – CESPE – DPE/BA – Defensor Público Estadual

Em caso de rescisão do contrato de aluguel, se o locador se recusar a receber o imóvel, poderá o locatário promover a consignação em juízo.

32. 2010 – FCC – DPE/SP – Defensor Público Estadual

Considerando a oferta à venda de bem imóvel locado, estão corretas as assertivas abaixo, EXCETO:

(A) o locatário deverá ser notificado ou cientificado de todas das condições postas para a venda.

(B) o locatário deverá concorrer nas mesmas condições de terceiros.

(C) o proprietário locador deverá ajustar sua proposta às condições apresentadas pelo locatário de modo a viabilizar-lhe o exercício do direito de preempção.

(D) o locatário deverá ser cientificado ou notificado das modificações das condições de venda.

(E) poderá o locatário ser preterido no negócio se oferecer contraposta de preço.

33. 2008 – CESPE – DPE/CE – Defensor Público Estadual

Julgue o item abaixo, acerca da locação comercial.

O empresário, tendo celebrado contrato de locação há mais de cinco anos e estando no mesmo ramo de atividade há mais de três anos, tem direito à renovação do contrato, mesmo que a avença tenha sido celebrada verbalmente.

34. 2006 – CESPE – AGU – Advogado da União

O contrato de locação de bens imóveis poderá ser registrado no cartório de registro de imóveis, quando o instrumento contenha, além dos requisitos legais, cláusula de vigência, em caso de alienação, para efeito de direitos de preferência.

Gabaritos

1. 2017 – CESPE – TRT/CE – Analista Judiciário – Área Judiciária

B

2. 2016 – CESPE – TJ/DFT – Juiz Estadual Substituto

C

3. 2016 – CESPE – TJ/AM – Juiz Estadual Substituto

D

4. 2016 – VUNESP – TJ/RJ – Juiz Estadual Substituto

D

5. 2016 – FCC – DPE/BA – Defensor Público Estadual

E

6. 2016 – UFMT – DPE/MT – Defensor Público Estadual

E

7. 2016 – FGV – COMPESA – Advogado

A

8. 2015 – FCC – TRT 23ª Região – Juiz do Trabalho Substituto

E

9. 2015 – FCC – TJ/PE – Juiz Estadual Substituto

A

10. 2015 – FCC – TJ/PI – Juiz Estadual Substituto

B

11. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

C

12. 2015 – FCC – TJ/AL – Juiz Estadual Substituto

A

13. 2015 – CESPE – TJ/PB – Juiz Estadual Substituto

A

14. 2015 – FCC – TJ/PI – Juiz Estadual Substituto

D

15. 2015 – FCC – TJ/SE – Juiz Estadual Substituto

B

16. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

C

17. 2015 – CESPE – DPE/PE – Defensor Público Estadual

E

18. 2015 – CESPE – PGM/Salvador (BA) – Procurador Municipal

D

19. 2015 – CS-UFG – AL/GO – Procurador Legislativo

D

20. 2015 – CESPE – TCE/RN – Assessor Técnico Jurídico

C

21. 2015 – CONSULPLAN – TJ/MG – Titular de Serviços de Notas e de Registro

B

22. 2015 – FGV– TJ/BA – Analista Judiciário – Subescrivão – Direito

A

23. 2014 – FCC – TJ/AP – Juiz Estadual Substituto

B

24. 2014 – UFG – DPE/GO – Defensor Público Estadual

E

25. 2014 – FCC – DPE/PB – Defensor Público Estadual

D

26. 2014 – VUNESP – SP/Urbanismo – Analista Administrativo

E

27. 2014 – FUNDEP – TJ/MG – Juiz Estadual Substituto

A

28. 2012 – CESPE – MPE/TO – Promotor de Justiça Substituto

C

29. 2012 – CESPE – DPE/ES – Defensor Público Estadual

C

30. 2012 – CESPE – DPE/ES – Defensor Público Estadual

E

31. 2010 – CESPE – DPE/BA – Defensor Público Estadual

C

32. 2010 – FCC – DPE/SP – Defensor Público Estadual

C

33. 2008 – CESPE – DPE/CE – Defensor Público Estadual

E

34. 2006 – CESPE – AGU – Advogado da União

C

Prof. Paulo Sousa    prof.phms

Questões com comentários

1. 2017 – CESPE – TRT/CE – Analista Judiciário – Área Judiciária

Em contrato de locação de determinado shopping center *consta cláusula que prevê o pagamento do décimo terceiro aluguel.*

Com base na legislação pertinente a contratos de locação, é correto afirmar que a referida cláusula

a. contraria o princípio da livre concorrência.

b. é válida, por ser mera previsão contratual.

c. contraria a Lei de Locações (Lei nº. 8.245/1991).

d. é nula, por ser abusiva.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, como deixa claro o art. 54: "Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei".

A **alternativa B** está correta, como já decidiu o STJ: "RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE ("PACTA SUNT SERVANDA") E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ("INTER ALIOS ACTA"). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (REsp 1409849/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 05/05/2016)".

A **alternativa C** está incorreta, dada a literalidade do art. 54, supramencionado.

A **alternativa D** está incorreta, porque o STJ disse claramente que o "controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado" no acórdão do REsp acima mencionado.

2. 2016 – CESPE – TJ/DFT – Juiz Estadual Substituto

A respeito da locação dos imóveis urbanos da Lei n.º 8.245/1991, assinale a opção correta.

a. Conforme entendimento consolidado do STJ, o prazo de prorrogação da ação renovatória é igual ao do contrato de locação, sem limitação de interregno máximo.

b. É assente na jurisprudência do STJ que a cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias viola a boa-fé objetiva e rende ensejo à nulidade.

c. Nas locações comerciais, exige-se a anuência do locador no trespasse empreendido pelo locatário, conforme jurisprudência prevalente do STJ.

d. Conforme entendimento do STF, a penhora de bem de família do fiador do contrato de locação viola o direito social à moradia.

e. A responsabilidade dos fiadores, no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado, depende de previsão contratual estabelecendo a manutenção da garantia até a entrega das chaves.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, eis que o STJ limita a prorrogação do contrato de locação a 5 anos, devendo o locatário, se quiser e for o caso, propor nova ação renovatória. Igualmente, segundo entendimento mais recente, o prazo da prorrogação deve corresponder a 5 anos, e não ao prazo do contrato anterior.

A **alternativa B** está incorreta, conforme a Súmula 335 do STJ: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção".

A **alternativa C** está correta, de acordo com a jurisprudência: "RECURSO ESPECIAL. TRANSFERÊNCIA DO FUNDO DE COMÉRCIO. TRESPASSE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ART. 13. DA LEI N. 8.245/91. APLICAÇÃO À LOCAÇÃO COMERCIAL. CONSENTIMENTO DO LOCADOR. REQUISITO ESSENCIAL. RECURSO PROVIDO (REsp 1202077/MS, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2011, DJe 10/03/2011)".

A **alternativa D** está incorreta, na toada da Súmula 549 do STJ: "É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o julgado: "AGRAVO REGIMENTAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA FIRMADA DURANTE A VIGÊNCIA DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. PENHORA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. POSSIBILIDADE, CONFORME PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO STF (AgRg no REsp 1222078/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 18/09/2015)".

3. 2016 – CESPE – TJ/AM – Juiz Estadual Substituto

A respeito da locação de imóveis urbanos, assinale a opção correta.

a. Os juros de mora decorrentes de inadimplemento em contrato de locação fluem a partir do vencimento de cada parcela em atraso, exceto em relação ao fiador, caso em que fluem a partir da sua citação no processo de execução.

b. A prorrogação do contrato de fiança acessório da locação por prazo indeterminado depende de pactuação expressa.

c. O antigo proprietário de imóvel locado não tem legitimidade para cobrar os aluguéis que tenham vencido em data anterior à alienação do imóvel, o que cabe somente ao novo proprietário.

d. Na hipótese em que, na data de vencimento, o valor do aluguel seja cobrado com incidência de desconto de bonificação, a multa, em caso de atraso no pagamento, deverá incidir sobre o valor do aluguel com o referido desconto.

e. A data do trânsito em julgado é o termo inicial do prazo de trinta dias para o cumprimento voluntário da sentença que determina a desocupação de imóvel alugado.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que os juros de mora correm a partir do inadimplemento, da situação que gerou a mora, qual seja a falta de pagamento, independentemente de ser o fiador ou o locatário.

A **alternativa B** está incorreta, na forma do 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 **alternativa C** está incorreta, porque a locação, em regra, não se liga ao direito de propriedade, já que apenas excepcionalmente se requer prova da propriedade, como fica claro no art. 60 ("Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado"). Trata-se de ação derivada de contrato, e não de direito real.

A **alternativa D** está correta, pois, nesse caso, a bonificação não corresponde, efetivamente, a uma bonificação, mas uma duplicidade de penalidades, eis que o locatário jamais poderia pagar o valor "cheio", mas apenas o valor com a bonificação ou o valor já com a multa.

A **alternativa E** está incorreta, porque a desocupação deve ser realizada a partir da sentença que a determinada, o que se estampa no mandado judicial para desocupação.

4. 2016 – VUNESP – TJ/RJ – Juiz Estadual Substituto

Nos contratos de locação não residencial em que há "construção sob medida", amplamente conhecidos pela expressão inglesa built-to-suit ou build-to-suit, é correto afirmar que

a. é nula a estipulação de cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

b. o contrato deverá ser firmado por escrito e com prazo determinado, não podendo ser inferior a 5 (cinco) anos.

c. a vigência da locação, em caso de alienação do imóvel pelo locador, independe de cláusula de vigência e averbação do instrumento contratual na matrícula do imóvel.

d. a cláusula penal estabelecida por denúncia antecipada do locatário poderá alcançar a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

e. é vedada a estipulação de mais de uma modalidade de garantia em benefício do locador.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na forma do art. 54-A, §1º da Lei: "Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação".

A **alternativa B** está incorreta, eis que não se exige, em passagem alguma da lei, prazo desse tipo.

A **alternativa C** está incorreta, conforme prevê o art. 4º, primeira parte: "Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado".

A **alternativa D** está correta, consoante regra do art. 54-A, §2º: "Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 54-A: "Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei".

5. 2016 – FCC – DPE/BA – Defensor Público Estadual

A respeito da locação de imóveis urbanos, é correto afirmar que:

(A) o contrato deve ser realizado por instrumento escrito, de modo que o contrato de locação de bem imóvel urbano meramente verbal é nulo e, assim, não autoriza o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento, restando ao proprietário o ajuizamento de ação petitória.

(B) em se tratando de locação por prazo indeterminado, se o imóvel vem a ser alienado durante a locação, o adquirente não tem direito de denunciar o contrato, caso este contenha cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbado junto à matrícula do imóvel.

(C) o fiador pode se exonerar da fiança nas hipóteses de morte, separação ou divórcio do locatário, em locação residencial, bem como de contratos firmados por prazo indeterminado, respondendo pelos efeitos da fiança somente até o momento do recebimento da notificação pelo locador.

(D) no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado, as garantias da locação cessam automaticamente, cabendo ao locador notificar o locatário para que apresente garantia, sob pena de despejo liminar.

(E) se o locatário já emendou a mora para evitar ordem judicial de despejo nos últimos vinte e quatro meses, não poderá utilizar novamente esta mesma prerrogativa e, mesmo pagando os valores em atraso, poderá ser despejado por falta de pagamento.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, eis que diversos dispositivos da Lei de Locações preveem a possibilidade de contrato verbal, a citar o 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..."

A **alternativa B** está incorreta, dado que a denúncia pode ocorrer em determinadas hipóteses, como prevê o 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".

A **alternativa C** está incorreta, na forma do art. 12, § 2º: "O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador".

A **alternativa D** está incorreta, pela literalidade do 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 **alternativa E** está correta, na dicção do art. 62, parágrafo único: "Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação".

> ***6. 2016 – UFMT – DPE/MT – Defensor Público Estadual***
>
> *Sobre o contrato de locação, assinale a assertiva INCORRETA*
>
> *a. Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.*
>
> *b. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.*
>
> *c. Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo, mas se a locação termina em decorrência de desapropriação, haverá imissão do expropriante na posse do imóvel, não sendo necessária a ação de despejo.*
>
> *d. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Nesse caso, o fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.*
>
> *e. Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de trinta 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.*

Comentários

A **alternativa A** está correta, conforme previsão expressa do art. 2º: "Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou".

A **alternativa B** está correta, na forma do art. 3º: "O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos".

A **alternativa C** está correta, de acordo com o art. 5º ("Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo") e seu parágrafo único ("O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel").

A **alternativa D** está correta, na dicção do art. 12 ("Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que

permanecer no imóvel") e seu §2º ("O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador").

A **alternativa E** está incorreta, conforme o 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".

> ***7. 2016 – FGV – COMPESA – Advogado***
>
> *Leandro celebrou com Mariana contrato de locação não residencial, tendo por objeto imóvel de propriedade da segunda, no qual o primeiro estabeleceu um pequeno comércio de gêneros alimentícios. Para que Leandro exerça o direito à renovação da locação, não sendo isso do interesse de Mariana, deve preencher os requisitos listados a seguir, à exceção de um. Assinale-o.*
>
> *a. O contrato em vigor tenha prazo determinado de cinco anos.*
>
> *b. O contrato em vigor seja celebrado por escrito.*
>
> *c. O locatário esteja explorando o seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.*
>
> *d. A ação renovatória seja proposta entre um ano e seis meses antes do vencimento do contrato em vigor.*
>
> *e. O contrato em vigor tenha prazo certo.*

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 51, inc. II: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente, o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos".

A **alternativa B** está incorreta, na forma do art. 51, inc. I: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado".

A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 51, inc. III: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 51, §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".

A **alternativa E** está incorreta, consoante com o art. 51, inc. I: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado".

8. 2015 – FCC – TRT 23ª Região – Juiz do Trabalho Substituto

Lucas, empregado de Fit Construções, firmou contrato de locação com Mauro, pelo prazo de 30 meses, tendo sido estipulado que, em caso de devolução antecipada do imóvel, seria devida multa equivalente a 3 aluguéis. Depois do início do contrato, Fit Construções transferiu Lucas para localidade diversa, levando-o a devolver o imóvel. Para que ocorra a devolução, Lucas deverá

a) notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias, ficando dispensado do pagamento de multa apenas no caso de Fit Construções se tratar de empresa pública.

b) pagar a multa pactuada, em sua integralidade.

c) pagar a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

d) notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias e pagar a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

e) notificar Mauro com antecedência mínima de 30 dias, ficando dispensado do pagamento de multa, seja Fit Construções empresa pública ou privada.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que o art. 4º, parágrafo único, não limita a hipótese a empresa públicas: "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 **alternativa B** está incorreta, por aplicação do referido art. 4º, já que ele se exonera do pagamento da multa, no caso.

A **alternativa C** está incorreta, sendo que o pagamento proporcional seria devido se a resilição contratual ocorresse fora da hipótese do art. 4º.

A **alternativa D** está incorreta, pelas mesmas razões apontadas na assertiva C.

A **alternativa E** está correta, na literalidade do art. 4º, parágrafo único, supracitado.

9. 2015 – FCC – TJ/PE – Juiz Estadual Substituto

Em locação não residencial de imóvel urbano, na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado,

a) poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação e em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

b) prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato, não incidindo qualquer disposição restritiva prevista na legislação que rege a locação predial urbana, nem se admite a resilição unilateral pelo locatário, ou a retomada pelo locador, antes de findo o prazo contratual, salvo por falta de pagamento de aluguel e encargos da locação.

c) prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato que, entretanto, não poderá ser firmado por prazo inferior a dez anos e, salvo disposição expressa em sentido contrário, não admitirá ação revisional de aluguel, nem ação renovatória do contrato.

d) não poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, mas o locatário poderá devolver o imóvel locado, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

e) prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não se admite a rescisão do contrato antes do prazo contratual, exceto por falta de pagamento de aluguel e encargos da locação, nem a ação renovatória desse contrato ou a ação revisional de aluguel.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na conjugação do art. 54-A, §1º ("Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação") com o §2º ("Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação").

A **alternativa B** está incorreta, porque o art. 54-A ("Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato

respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei") deixa claro que as disposições procedimentais não podem ser afastadas pelo contrato encetado.

A **alternativa C** está incorreta, já que o art. 54-A exige que o contrato seja por prazo determinado, mas não determina qual é esse prazo.

A **alternativa D** está incorreta, conforme o supracitado §1º do art. 54-A.

A **alternativa E** está incorreta, porque o §2º do art. 54-A deixa claro que pode o locatário resilir o contrato, desde que pague a multa devida.

10. 2015 – FCC – TJ/PI – Juiz Estadual Substituto

Companhia X é locatária de um imóvel, com prazo de vigência iniciado em 02/01/2010 e término em 01/01/2014, sendo Rafael locador e Lucas fiador dos aluguéis. Em 10/02/2014, o fiador notificou o locador de sua intenção de desoneração da fiança. A locatária permaneceu no imóvel e, a partir de agosto de 2014, deixou de pagar aluguel. Nesse caso, promovida ação de despejo por falta de pagamento, o juiz

a. determinará a citação do locatário e do fiador, se houver cumulação com pedido de cobrança e a requerimento do autor, porque a exoneração do fiador é ineficaz sem a concordância do locador, podendo ainda conceder liminar de despejo, se não ocorrer a purgação da mora, independentemente de caução.

b. poderá, a requerimento do autor, conceder liminar de despejo, independentemente de audiência da ré, desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

c. determinará a cientificação do fiador e sua citação se houver cumulação de pedido de cobrança, a requerimento do autor, porque a exoneração da fiança, no caso, é ineficaz sem a concordância do locador.

d. determinará a citação do locatário e do fiador, como litisconsortes necessários e não poderá conceder liminar de despejo, porque o contrato possui garantia locatícia.

e. poderá, a requerimento do autor, conceder liminar de despejo, independentemente de caução e sem audiência da ré.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 40, inc. X: "O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: 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."

A **alternativa B** está correta, segundo o art. 59, §1º, inc. VII: "Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato".

A **alternativa C** está incorreta, novamente, pelas mesmas razões da alternativa A.

A **alternativa D** está incorreta, novamente, pelas mesmas razões da alternativa B.

A **alternativa E** está incorreta, mais uma vez, pelas mesmas razões da alternativa B.

11. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

Uma pessoa jurídica de direito privado, que atua na área de supermercados, celebrou com outra pessoa jurídica, que se dedica a atividades no ramo imobiliário, contrato pelo qual esta se comprometeu a adquirir um terreno indicado por aquela e a construir um prédio a fim de que lhe fosse locado pelo prazo de vinte anos, sendo que, se a locatária denunciasse o contrato antes do termo final, ficaria sujeita a multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o fim do prazo da locação.

I. É um contrato atípico, porque não disciplinado especificamente em lei, vigorando apenas as condições livremente pactuadas entre as partes.

II. A multa contratual devida pela denúncia do contrato será sempre proporcional ao período de cumprimento do contrato, sendo nula a cláusula que estipulou multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

III. Nele poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de sua vigência.

IV. É uma operação imobiliária conhecida como built to suit, mas disciplinada na lei que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

V. É modalidade de locação residencial ou não residencial para a qual a lei estabelece regras especiais entre as quais a de que o prazo será sempre determinado.

Acerca desse contrato, é correto o que se afirma APENAS em:

(A) III e V.

(B) I e II.

(C) III e IV.

(D) I e III.

(E) II e IV.

Comentários

O **item I** está incorreto, porque disciplinado, ainda que de maneira bastante concisa, no art. 54-A.

O **item II** está incorreto, na forma do art. 54-A, §2º: "Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação".

O **item III** está correto, segundo o art. 54-A, § 1º: "Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação".

O **item IV** está correto, conforme se vê pelo caput do art. 54-A: "Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei".

O **item V** está incorreto, como se viu no item anterior, já que se volta apenas às locações não residenciais.

A **alternativa C** está correta, portanto.

12. 2015 – FCC – TJ/AL – Juiz Estadual Substituto

No contrato de locação predial urbana

a. salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

b. as partes não podem dispor a respeito da indenização por benfeitorias, devendo seguir só o que a lei estabelece.

c. as benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, não sendo permitida cláusula em sentido contrário, quando tratar de locação de imóvel residencial.

d. as benfeitorias voluptuárias não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, ainda que sua retirada afete a estrutura ou a

substância do imóvel, mas, neste caso, poderá o locador optar pela indenização.

e. somente são indenizáveis as benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do locador, não se admitindo cláusula em sentido contrário.

Comentários

A **alternativa A** está correta, pela literalidade do art. 35: "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção".

A **alternativa B** está incorreta, pela dicção do art. 35 supracitado, em sua primeira parte.

A **alternativa C** está incorreta, igualmente, na literalidade da primeira parte do art. 35, que permite disposição em contrário.

A **alternativa D** está incorreta, na forma do art. 36: "As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel".

A **alternativa E** está incorreta, pelas mesmas razões já expostas nas alternativas anteriores.

13. 2015 – CESPE – TJ/PB – Juiz Estadual Substituto

Acerca dos contratos de locação de imóveis urbanos, assinale a opção correta à luz da jurisprudência dominante do STJ.

a. O prazo máximo de prorrogação do contrato de locação estabelecido em ação renovatória é de cinco anos.

b. Para a instrução de ação renovatória de locação, é dispensável que o contrato seja escrito, podendo as cláusulas contratuais ser comprovadas por outros meios de produção de prova.

c. Na ação renovatória, para o exercício da retomada para uso próprio, o locador não precisa indicar o ramo de atividade a ser explorado no imóvel.

d. Durante a prorrogação do contrato, o fiador não é responsável por garantir a satisfação do crédito decorrente, ainda que exista cláusula contratual estabelecendo a garantia por fiança até o momento da devolução do imóvel urbano.

e. Devido ao fato de que a lei assegura ao locatário o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, será nula cláusula inserida em contrato de locação urbana de renúncia ao referido direito.

Comentários

A **alternativa A** está correta, conforme o STJ: "RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO. LOCAÇÃO COMERCIAL. ACCESSIO TEMPORIS. PRAZO DA RENOVAÇÃO. A renovação do contrato de locação não residencial, nas hipóteses de "accessio temporis", dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período. Se, no curso do processo, decorrer tempo suficiente para que se complete novo interregno de 5 (cinco) anos, ao locatário cumpre ajuizar outra ação renovatória, a qual, segundo a doutrina, é recomendável que seja distribuída por dependência para que possam ser aproveitados os atos processuais como a perícia (REsp 1323410/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2013, DJe 20/11/2013).".

A **alternativa B** está incorreta, na literalidade do art. 51, inc. I: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente, o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado".

A **alternativa C** está incorreta, na dicção do art. 52, inc. II ("O locador não estará obrigado a renovar o contrato se 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") e seu 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").

A **alternativa D** está incorreta, segundo o STJ, e mesmo pela literalidade do 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 **alternativa E** está incorreta, por aplicação da primeira parte do art. 35: "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção".

14. 2015 – FCC – TJ/PI – Juiz Estadual Substituto

Carlos é locatário de imóvel, em contrato celebrado com Romero no polo de locador. Rodolfo é o fiador das obrigações locatícias, renunciando ao benefício de ordem. Carlos não pagou o aluguel, porque é credor de Romero em razão de outro contrato, sendo essa dívida superior ao valor dos aluguéis não pagos. Nesse caso,

a. o fiador recupera o benefício de ordem a que renunciou, e pode exigir que a dívida seja em primeiro lugar cobrada do afiançado, e não poderá pagar a dívida com desconhecimento ou oposição do afiançado, pois se o fizer perderá o direito de reembolso.

b. o fiador terá de ajuizar ação de consignação em pagamento, para livrar-se da mora, alegando dúvida acerca da titularidade do crédito.

c. em ação de cobrança movida por Romero, Rodolfo não pode alegar compensação, mas se ele pagar os aluguéis, com o conhecimento de Carlos, terá direito ao reembolso.

d. em ação de cobrança movida por Romero, Rodolfo pode alegar compensação, mas se ele pagar os aluguéis, com desconhecimento ou oposição de Carlos, o afiançado não está obrigado a reembolsá-lo.

e. ao fiador é irrelevante a possibilidade de compensação, porque só o devedor pode compensar com o credor o que este lhe dever, por isso, se demandado, Rodolfo terá de pagar a dívida, exceto se houver oposição do afiançado.

Comentários

Essa questão é, a rigor, de Direito das Obrigações, mas acho que vale a pena treinar! A base da resolução está no art. 371: "O devedor somente pode compensar com o credor o que este lhe dever; mas o fiador pode compensar sua dívida com a de seu credor ao afiançado".

A **alternativa A** está incorreta, porque a renúncia ao benefício de ordem não se altera por outras relações jurídicas obrigacionais que o afiançado e o credor travem entre si.

A **alternativa B** está incorreta, porque não se afigura possível uma consignatória, no caso apresentado, pela ausência de possibilidade de aplicação de alguma das molduras do art. 335, incisos.

A **alternativa C** está incorreta, por aplicação do art. 371, supramencionado.

A **alternativa D** está correta, para além do já dito, adicionando-se o conteúdo do art. 306: "O pagamento feito por terceiro, com desconhecimento ou oposição do devedor, não obriga a reembolsar aquele que pagou, se o devedor tinha meios para ilidir a ação".

A **alternativa E** está incorreta, e, analisada superficialmente, poderia parecer correta, já que, em regra, a compensação ocorre entre credor e devedor, apenas. Incorreta porque há disposição legal específica a respeito, como dito.

15. 2015 – FCC – TJ/SE – Juiz Estadual Substituto

Na locação predial urbana, o locador é obrigado a:

a. pagar o prêmio do seguro de fiança, quando for a modalidade de garantia acordada entre as partes.

b. fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.

c. pagar as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio.

d. fornecer ao locatário, independentemente de solicitação, descrição minuciosa do estado do imóvel, no início do contrato.

e. pagar as despesas de força, luz, gás, água e esgoto, salvo estipulação em contrário no contrato.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, consoante a literalidade do art. 23, inc. XI: "O locatário é obrigado a pagar o prêmio do seguro de fiança".

A **alternativa B** está correta, por conta do art. 22, inc. VI: " O locador é obrigado a fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica".

A **alternativa C** está incorreta, conforme a dicção do art. 23, inc. XII: "O locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio".

A **alternativa D** está incorreta, na forma do art. 22, inc. V: "O locador é obrigado a fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 23, inc. VIII: "O locatário é obrigado a pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto".

16. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

Uma pessoa jurídica de direito privado, que atua na área de supermercados, celebrou com outra pessoa jurídica, que se dedica a atividades no ramo imobiliário, contrato pelo qual esta se comprometeu a adquirir um terreno indicado por aquela e a construir um prédio a fim de que lhe fosse locado pelo prazo de vinte anos, sendo que, se a locatária denunciasse o contrato antes do termo final, ficaria sujeita a multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o fim do prazo da locação.

I. É um contrato atípico, porque não disciplinado especificamente em lei, vigorando apenas as condições livremente pactuadas entre as partes.

II. A multa contratual devida pela denúncia do contrato será sempre proporcional ao período de cumprimento do contrato, sendo nula a cláusula que estipulou multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

III. Nele poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de sua vigência.

IV. É uma operação imobiliária conhecida como built to suit, mas disciplinada na lei que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

V. É modalidade de locação residencial ou não residencial para a qual a lei estabelece regras especiais entre as quais a de que o prazo será sempre determinado.

Acerca desse contrato, é correto o que se afirma APENAS em:

a. III e V

b. I e II

c. III e IV

d. I e III

e. II e IV

Comentários

O **item I** está incorreto, dado que, apesar da atipicidade do pacto, não podem os contratantes simplesmente ignorar e afastar a legislação própria, seja a geral trazida pelo CC/2002, seja a da Lei de Locações.

O **item II** está incorreto, de acordo com o art. 54-A, §2º: "Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação".

O **item III** está correto, conforme o art. 54-A, §1º: "Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação".

O **item IV** está correto, pela literalidade do art. 54-A: "Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei".

A **alternativa C** está correta, portanto.

17. 2015 – CESPE – DPE/PE – Defensor Público Estadual

A respeito da responsabilidade civil, da posse, do usufruto, do contrato de locação e das práticas comerciais no âmbito do direito do consumidor, julgue o item que se segue.

Se um contrato de locação de imóvel urbano residencial for estipulado com prazo de duração de trinta e seis meses, findo esse prazo, deverá o locador notificar o locatário para que se opere a resolução do contrato.

Comentários

O **item** está incorreto, na forma do 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".

18. 2015 – CESPE – PGM/Salvador (BA) – Procurador Municipal

Carla alugou apartamento de Juliana — que é casada com Marcos — por vinte e quatro meses, mediante contrato garantido por fiador.

Com relação a essa situação hipotética, assinale a opção correta.

a. Antes de findo o prazo ajustado para a locação do imóvel, será vedado a Juliana pedir a substituição da garantia estipulada.

b. Em caso de alienação, o prazo determinado de duração do contrato impedirá a denúncia por parte do adquirente.

c. Caso Carla subloque o imóvel, a demora de Juliana em manifestar formalmente possível oposição presumirá seu consentimento.

d. A ausência de vênia de Marcos quanto à locação do apartamento não constituirá óbice à validade do contrato.

e. Se Carla instalar um armário embutido em um dos quartos do imóvel, ainda que com autorização de Juliana, ficará afastado o uso do direito de retenção por não se tratar de benfeitoria necessária.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois em determinadas situações pode-se solicitar a substituição da garantia, nos termos do art. 40, incisos: "O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei;

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".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o 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".

A **alternativa C** está incorreta, pela conjunção do art. 13 ("A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador") e seu §1º ("Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição").

A **alternativa D** está correta, dado o prazo estabelecido, conforme previsão do art. 3º: "O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos".

A **alternativa E** está incorreta, na previsão do art. 35: "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção".

19. 2015 –CS-UFG – AL/GO – Procurador Legislativo

A matéria relativa às locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes é objeto de minuciosa normatização pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato. No tocante às garantias locatícias, esse diploma legal prescreve:

a. a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia e o aval são modalidades específicas.

b. a presença de mais de uma das modalidades de garantia em um mesmo contrato de locação é permitida.

c. a garantia da locação, em qualquer modalidade, se estende até a efetiva devolução do imóvel, independentemente de disposição contratual em contrário.

d. a caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na dicção do art. 37, incisos: "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".

A **alternativa B** está incorreta, na forma do art. 37, parágrafo único: "É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação".

A **alternativa C** está incorreta, conforme o 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 **alternativa D** está correta, de acordo com o art. 38: "A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis".

20. 2015 – CESPE – TCE/RN – Assessor Técnico Jurídico

A respeito da posse, dos direitos reais e da locação, julgue o item seguinte.

Caso duas pessoas aluguem um imóvel residencial em conjunto, serão consideradas devedoras solidárias, mesmo sem estipulação contratual nesse sentido.

Comentários

O **item** está correto, conforme dicção do art. 2º: "Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou".

21. 2015 – CONSULPLAN – TJ/MG – Titular de Serviços de Notas e de Registro

Sobre o que dispõe a Lei n. 8.245/1991, é correta a afirmação:

a. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de cento e oitenta dias.

b. 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.

c. Entende-se por despesa ordinária de condomínio a constituição de fundo de reserva.

d. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após dois anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do 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".

A **alternativa B** está correta, conforme o 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".

A **alternativa C** está incorreta, pelo art. 22, parágrafo único, alínea "g": "Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente, a constituição de fundo de reserva".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 19: "Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado".

22. 2015 – FGV– TJ/BA – Analista Judiciário – Subescrivão – Direito

Armando constituiu formalmente o direito real de usufruto de um apartamento em favor de sua filha Fenícia para garantir-lhe moradia próxima à sua residência. Acontece que Fenícia, pretendendo residir em outro bairro, locou o imóvel em usufruto para utilizar o valor recebido a título de locação para pagar o aluguel do outro imóvel que pretendia alugar para morar. É correto afirmar que a locação em questão é:

a. perfeitamente válida, já que é direito do usufrutuário fruir da coisa, percebendo os frutos;

b. perfeitamente válida, já que o usufrutuário passa a ser o proprietário do bem em usufruto;

c. perfeitamente válida, já que o usufrutuário tem, inclusive, o direito de dispor da coisa em usufruto;

d. juridicamente nula, já que o usufrutuário não pode dispor do bem em usufruto;

e. anulável, dispondo o interessado do prazo decadencial de seis meses para pleitear a anulação.

Comentários

Essa questão, a rigor, tratado do usufruto, mas, acaba tendo correlação com a aula de hoje.

A **alternativa A** está correta, pela regra do art. 1.390: "O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades".

A **alternativa B** está incorreta, porque o usufrutuário tem apenas parcela da propriedade, o uso e a fruição.

A **alternativa C** está incorreta, pelas mesmas razões da alternativa anterior, dado que o usufrutuário não possui a parcela proprietária da disposição.

A **alternativa D** está incorreta, pois a locação independe da prova da propriedade, em regra.

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o que foi supramencionado.

23. 2014 – FCC – TJ/AP – Juiz Estadual Substituto

O locatário preterido no seu direito de preferência para a aquisição do imóvel locado,

a. nada poderá reclamar se não manifestar de maneira inequívoca sua aceitação integral à proposta, no prazo máximo de 15 dias.

b. poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação contenha cláusula de vigência e esteja averbado pelo menos 30 dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

c. só poderá reclamar do alienante as perdas e danos, mas em nenhuma hipótese poderá haver para si o imóvel que já tiver sido alienado, com título registrado no Serviço de Registro de Imóveis.

d. poderá exercer seu direito à aquisição do imóvel locado que foi alienado, mesmo que o adquirente seja um dos condôminos do imóvel.

e. não poderá exercer seu direito de preferência se a alienação se der por dação em pagamento, doação ou permuta.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela aplicação do 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".

A **alternativa B** está correta, conforme regra do 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".

A **alternativa C** está incorreta, pelas mesmas razões expostas na alternativa anterior.

A **alternativa D** está incorreta, por aplicação do art. 34: "Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário".

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o 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".

24. 2014 – UFG – DPE/GO – Defensor Público Estadual

No que diz respeito à locação de imóveis, a Lei n. 8.245, de 1991, determina que

(A) a locação residencial, quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido pelos contratantes, prorroga-se automaticamente, podendo ser retomado o imóvel exclusivamente para uso do próprio locador.

(B) a benfeitoria necessária introduzida pelo locatário, ainda que à revelia do locador, bem como as úteis, desde que autorizadas pelo locador serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, independentemente de expressa disposição contratual em contrário.

(C) o direito de preferência do locatário em adquirir o imóvel locado nas mesmas condições ofertadas a terceiros, ausente manifestação inequívoca, caduca em 6 (seis) meses, contados da data em que o locatário teve ciência inequívoca da intenção do locador em realizar o negócio.

(D) o direito de preferência do locatário de que dispõe o artigo 27 se sobrepõe ao do condômino interessado na aquisição.

(E) a exigência de mais de uma modalidade de garantia em um mesmo contrato de locação é vedada, sob pena de nulidade.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na literalidade dos incisos do 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".

A **alternativa B** está incorreta, pela dicção do art. 35: "Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção".

A **alternativa C** está incorreta, por aplicação do 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".

A **alternativa D** está incorreta, na literalidade do art. 34: "Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário2.

A **alternativa E** está correta, dada a disposição do art. 37, parágrafo único: "É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação".

25. 2014 – FCC – DPE/PB – Defensor Público Estadual

Romeu (locador) e Maurício (locatário) celebraram contrato de locação residencial com prazo de 30 meses, estipulando multa de 3 alugueres em caso de devolução antecipada do imóvel. Passados 6 meses, Maurício deixou de ter interesse na locação, pois a empresa na qual trabalha o transferiu para cidade muito distante. Maurício poderá devolver o imóvel,

(A) desde que pague o valor da multa, com abatimento proporcional ao período de cumprimento do contrato, seja o empregador privado ou público.

(B) independentemente de pagamento de multa ou de notificação, se o empregador for público, ou pagando integralmente a multa pactuada, caso se trate de empregador privado.

(C) desde que pague integralmente o valor da multa, seja o empregador privado ou público.

(D) independentemente de pagamento de multa, desde que notifique Romeu da transferência com, no mínimo, 30 dias de antecedência, não importando seja o empregador privado ou público.

(E) independentemente de pagamento de multa ou de notificação, se o empregador for público, ou pagando o valor da multa, com abatimento proporcional ao período de cumprimento do contrato, caso se trate de empregador privado.

Comentários

As **alternativas A, B e C** estão incorretas, de acordo com o art. 4º, parágrafo único, abaixo minudenciado.

A **alternativa D** está correta, na forma do art. 4º, parágrafo único da Lei de Locações, que permite a resilição do contrato, independentemente de pagamento de multa, desde que notifique o locador da transferência com, no mínimo, 30 dias de antecedência, não importando seja o empregador privado ou público.

A **alternativa E** está incorreta, já que não se transfere a multa ao empregador, simplesmente se isentando o locatário.

26. 2014 – VUNESP – SP/Urbanismo – Analista Administrativo

De acordo com a Lei n.º 8.245/1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, assinale a alternativa correta acerca do direito de preempção.

a) Havendo condomínio no imóvel, a preempção do locatário terá prioridade sobre a do condômino.

b) O direito de preempção alcança casos de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos, dação em pagamento, permuta, doação e integralização de capital.

c) Para que o locatário possa exercer seu direito de preempção, o locador deverá comunicá-lo por meio de notificação judicial, sob pena de ineficácia do ato.

d) O direito de preempção não alcança ao sublocatário, mas este poderá exigir perdas e danos em face do locatário, caso a alienação traga algum prejuízo.

e) Para que o locatário preterido em seu direito de preempção busque a propriedade do imóvel para si, o contrato de locação deve estar averbado

junto à matrícula com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência à alienação.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na dicção do art. 34: "Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário".

A **alternativa B** está incorreta, conforme disposto na primeira parte do 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".

A **alternativa C** está incorreta, na forma do art. 27, supramencionado.

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o 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".

A **alternativa E** está correta, consoante disposição clara do 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".

27. 2014 – FUNDEP – TJ/MG – Juiz Estadual Substituto

Pode o locador, num mesmo contrato, exigir do locatário qualquer das seguintes modalidades de garantia, EXCETO:

a) Fiança e seguro de fiança locatícia.

b) Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

c) Caução.

d) Seguro de fiança locatícia.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 37, parágrafo único: "É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 37, inc. IV: "No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento".

A **alternativa C** está incorreta, na dicção do art. 37, inc. I: "No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: caução".

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 37, inc. III: "No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: seguro de fiança locatícia".

28. 2012 – CESPE – MPE/TO – Promotor de Justiça Substituto

A respeito da locação de imóveis urbanos, que obedece à Lei Geral dos Contratos e às regras específicas relacionadas à matéria, assinale a opção correta.

a) A tutela em relação à locação urbana reconhece ao locador o direito de reaver o imóvel durante a vigência do contrato de locação.

b) O direito de uso e o de gozo da coisa, assegurados pelo contrato de locação, autorizam ao locatário os atos de cessão, sublocação ou empréstimo, desde que por prazo determinado, independentemente de conhecimento prévio do locador.

c) Com relação ao contrato de locação por temporada, destinado a atender necessidades transitórias, a lei permite o recebimento de aluguel antecipado, o estabelecimento de garantias locatícias, além da responsabilização do locatário sobre o imóvel alugado.

d) No caso de contrato de locação de imóvel não residencial, dissolvida a sociedade locatária por morte de um dos sócios, não há previsão legal para o exercício do direito de renovação do contrato de locação do imóvel para os sócios restantes.

e) São dois os elementos essenciais do contrato de locação: o consentimento das partes e a coisa, objeto do contrato.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pela literalidade do art. 4º: "Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 13: "A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador".

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 49: "O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato". Ademais, a Lei de Locações não trata a responsabilidade

do locatário por temporada pela conservação do bem imóvel de maneira diversa da locação residencial comum ou comercial.

A **alternativa D** está incorreta, na regra do art. 15, §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".

A **alternativa E** está incorreta, já que o aluguel também é elemento essencial do contrato de locação, que, se ausente, faz com que se reconheça no empréstimo de coisa imóvel gratuita verdadeiro comodato.

29. 2012 – CESPE – DPE/ES – Defensor Público Estadual

Se o indivíduo A adquirir do indivíduo B imóvel no qual, por força de contrato de locação, resida o indivíduo C, presumir-se-á a concordância de A com a locação, caso este não a denuncie no prazo de noventa dias.

Comentários

O **item** está correto, nos termos do 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".

30. 2012 – CESPE – DPE/ES – Defensor Público Estadual

De acordo com a jurisprudência do STJ, caso uma pessoa se obrigue como principal pagador dos aluguéis de imóvel até a entrega das chaves, a prorrogação do contrato por prazo indeterminado acarretará a exoneração da fiança.

Comentários

O **item** está incorreto, conforme o 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".

31. 2010 – CESPE – DPE/BA – Defensor Público Estadual

Em caso de rescisão do contrato de aluguel, se o locador se recusar a receber o imóvel, poderá o locatário promover a consignação em juízo.

Comentários

O **item 25** está correto, pois, como dito anteriormente, a consignação específica da Lei de Locações não afasta as demais hipóteses de consignação previstas no CC/2002, no que com ela não conflitar.

32. 2010 – FCC – DPE/SP – Defensor Público Estadual

Considerando a oferta à venda de bem imóvel locado, estão corretas as assertivas abaixo, EXCETO:

(A) o locatário deverá ser notificado ou cientificado de todas das condições postas para a venda.

(B) o locatário deverá concorrer nas mesmas condições de terceiros.

(C) o proprietário locador deverá ajustar sua proposta às condições apresentadas pelo locatário de modo a viabilizar-lhe o exercício do direito de preempção.

(D) o locatário deverá ser cientificado ou notificado das modificações das condições de venda.

(E) poderá o locatário ser preterido no negócio se oferecer contraposta de preço.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na forma do 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") e seu 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").

A **alternativa B** está correta, como ficou claro na dicção do art. 27, supracitado.

A **alternativa C** está incorreta, na leitura do 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".

A **alternativa D** está correta, igualmente, por aplicação extensiva dos mencionados dispositivos.

A **alternativa E** está correta, pela literalidade do art. 28, supramencionado.

33. 2008 – CESPE – DPE/CE – Defensor Público Estadual

Julgue o item abaixo, acerca da locação comercial.

O empresário, tendo celebrado contrato de locação há mais de cinco anos e estando no mesmo ramo de atividade há mais de três anos, tem direito à renovação do contrato, mesmo que a avença tenha sido celebrada verbalmente.

Comentários

O **item** está incorreto, nos termos do art. 51, inc. I: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente, o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado".

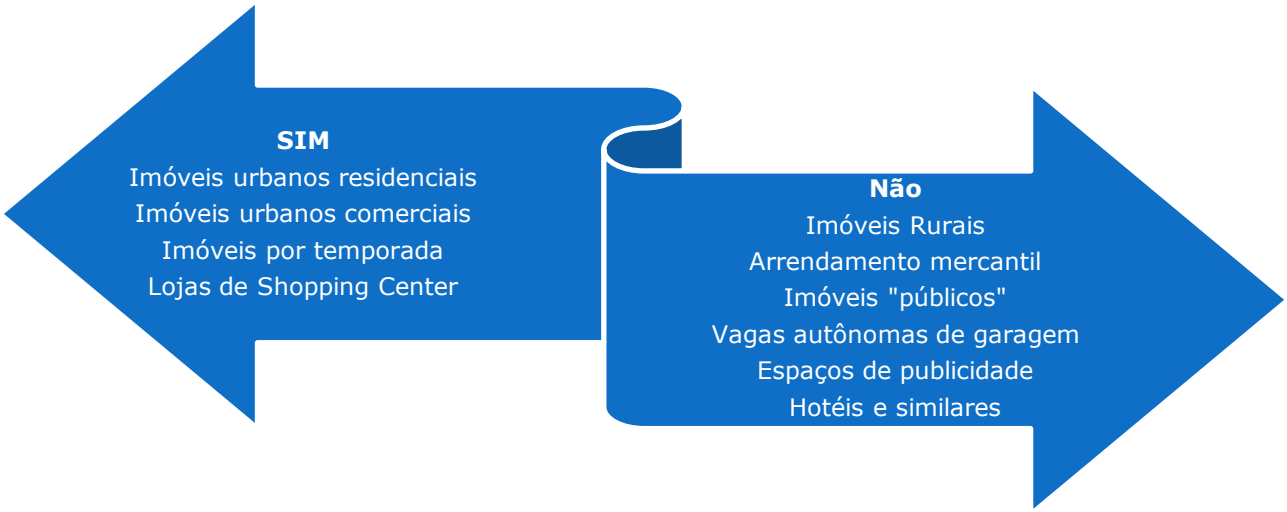
> ***34. 2006 – CESPE – AGU – Advogado da União***
>
> *O contrato de locação de bens imóveis poderá ser registrado no cartório de registro de imóveis, quando o instrumento contenha, além dos requisitos legais, cláusula de vigência, em caso de alienação, para efeito de direitos de preferência.*

Comentários

O item está **correto**, na forma do 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".

Resumo

Aplico a Lei de Locações?



O adquirente do imóvel deve respeitar o prazo locatício ou pode denunciar o contrato?

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Tem cláusula de vigência averbada e o contrato é por prazo determinado?

Não	Sim
O adquirente denunciou o contrato em 90 dias?	O adquirente é obrigado a respeitar o prazo total
Sim: o locatário deve sair do imóvel em 90 dias / Não: presume-se que o adquirente aceitou a manutenção da locação	

Em regra, o estabelecimento da locação é livre, no entanto**, existem exceções quanto à fixação do aluguel**:

Art. 17
- Vedada a estipulação do aluguel feita em moeda estrangeira ou que o aluguel tenha seu valor vinculado à variação cambial ou ao salário mínimo

Art. 17, parágrafo único
- O reajuste nas locações residenciais deve ser feito de acordo com os critérios previstos na legislação específica (atualmente IGP-M, INPC ou IPCA)

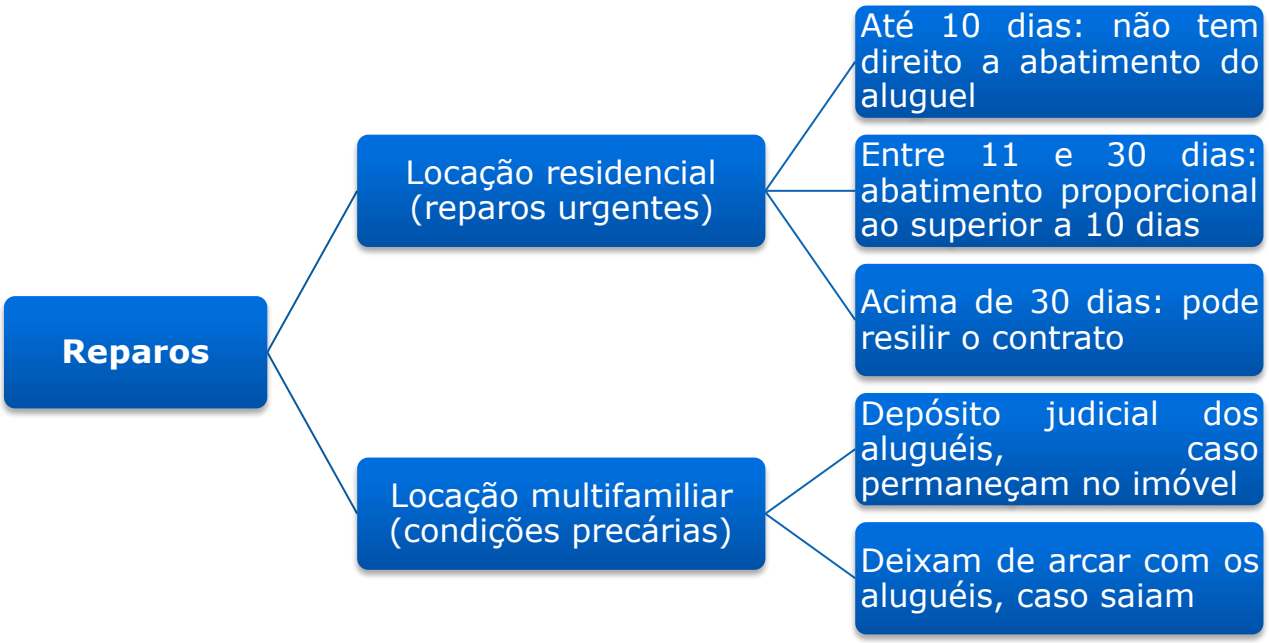
Art. 20
- O aluguel é sempre pós-fixado, somente podendo o locador cobrar o aluguel antecipadamente no caso de locação por temporada ou caso a locação não seja garantida por qualquer modalidade prevista

Art. 21
- O aluguel da sublocação não pode exceder o da locação

Art. 21
- A soma dos aluguéis não pode ser superior ao dobro do valor da locação nas habitações coletivas multifamiliares

Como funcionam **os reparos nos imóveis sujeitos à locação**?

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*



Quais são as **garantias permitidas pela Lei de Locações**?

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

O locatário só pode devolver o imóvel mediante pagamento proporcional da multa estipulada no acordo. Há duas exceções:

A) Art. 4º, parágrafo único

- Isenta-se o locatário da multa em caso de transferência de emprego do locatário, mediante aviso prévio escrito de 30 dias

B) Art. 54-A

- Quando a aquisição do bem se deu a pedido do locatário, numa locação comercial por prazo determinado, há impossibilidade de devolver o imóvel

O **direito de preferência é inaplicável** aos casos de:

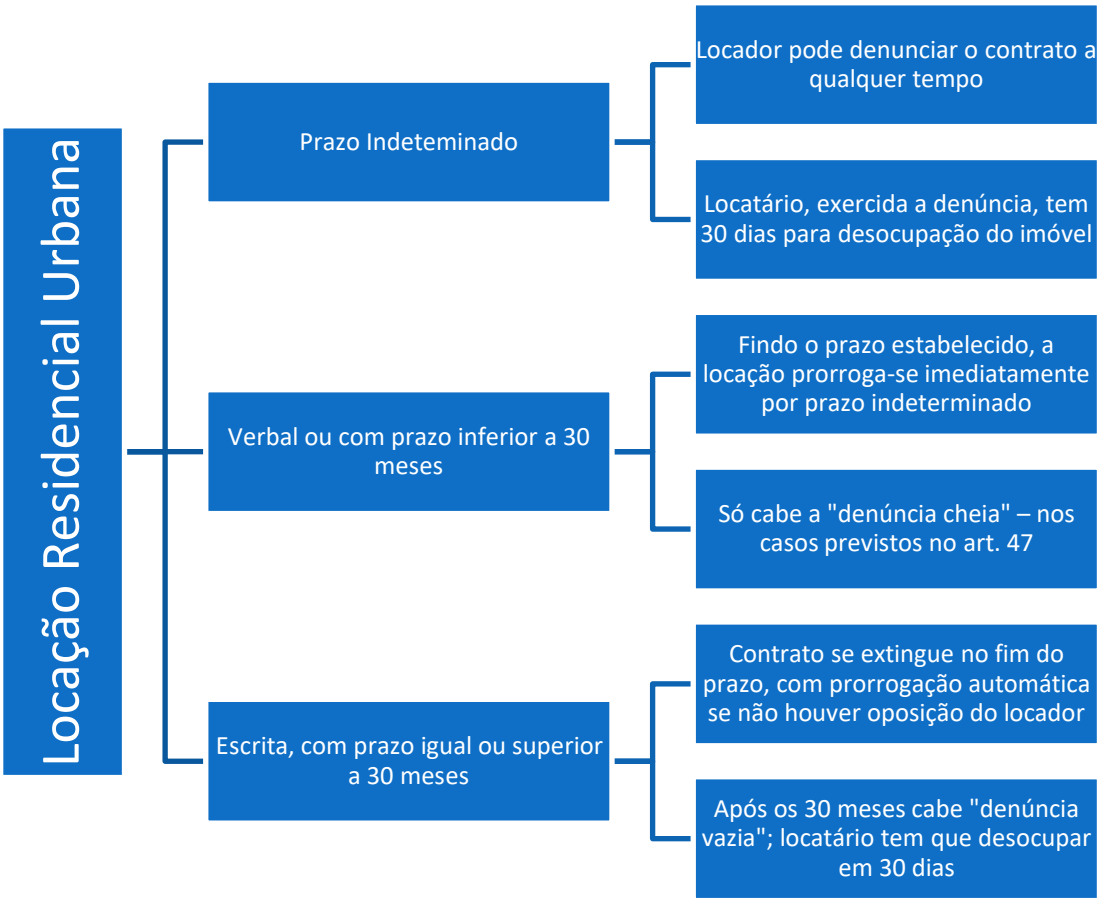
Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Perda da propriedade	Venda por decisão judicial	Permuta
Doação	Integralização de capital	Cisão
Fusão	Incorporação	Constituição da propriedade fiduciária

Realização de garantia, inclusive em leilão extrajudicial, desde que expresso em contrato, em cláusula destacada graficamente

Como funciona a locação residencial urbana, relativamente aos prazos locatícios? Lembre-se que **a alteração dos prazos locatícios altera significativamente a forma de resilição do contrato**:

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*



Quais são as **hipóteses de denúncia cheia** na locação residencial?

Prof. Paulo Sousa  *prof.phms*

1. Por mútuo acordo (distrato, ou resilição bilateral)
2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual
3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e encargos
4. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel
5. Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego
6. Se for pedido para uso próprio do locador, 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
7. Se for pedido para demolição, edificação ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, 20% ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50%;
8. Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 anos

Quais são os **requisitos para a renovação do contrato de locação não residencial?** Lembre-se que esses requisitos são **cumulativos**:

A) Contrato escrito (inc. I)

B) Prazos mínimos, desdobrados em dois:

- (i) prazos dos contratos ininterruptos de 5 anos (inc. II)
- (ii) prazos de exploração do comércio, no mesmo ramo, por pelo menos 3 anos (inc. III)

C) Prazo decadencial de propositura da ação renovatória: entre um ano e seis meses do vencimento do contrato vigente (§5º)

Peculiaridades da locação por temporada:

Requisitos

- Residência temporária do locatário para: prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo

Solenidade

- No caso de imóvel mobiliado, o contrato deve ser SEMPRE escrito

Prazo

- 90 dias, mais 30 dias para desocupação, ou o contrato se prorroga como contrato por prazo indeterminado, exigindo-se denúncia cheia para despejo do locatário

Aluguel

- Pode ser cobrado antecipadamente e integralmente. Se ele se prorroga por tempo indeterminado, acaba-se essa possibilidade

Nas **locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde, estabelecimentos de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e entidades religiosas devidamente registradas**, o contrato de locação tem sua rescisão limitada:

I - nas hipóteses do art. 9º:

- por mútuo acordo;
- em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- 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;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de 50% da área útil.

Considerações Finais

Chegamos ao final da aula inaugural! Apesar de ser a "Aula 0", é um dos temas da Legislação Civil Especial que mais caem nas provas das Carreiras Jurídicas. Isso sem contar com a relevância prática dos institutos existentes nessa norma de relevância social ímpar.

Inclusive, começo a mostrar a você, aqui, a "lógica" do Direito Civil, que vai se desdobrando lentamente ao longo das aulas, e que se aplica também à legislação especial. Mesmo que "fora" do CC/2002, várias dessas normas são iluminadas pelas noções gerais trazidas pelo Código.

Compreender essa "lógica" de que eu tanto falo, facilita de maneira incomensurável sua compreensão dos principais institutos trazidos pelas aparentemente desconexas leis civis especiais e evita que você precise decorar um sem-número de artigos!

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

Ademais, essa aula permitiu que você conheça, compreenda, assimile – e goste! – da metodologia que utilizarei daqui em diante. As aulas seguirão exatamente esse mesmo padrão, para dar a você segurança e tranquilidade na preparação para seu certame.

Na próxima aula eu darei continuidade aos temas da Legislação Civil Especial. Quaisquer dúvidas, sugestões, críticas ou mesmo elogios, não hesite em entrar em contato comigo. Estou disponível preferencialmente no Fórum de Dúvidas do Curso, mas também nas redes sociais, claro. Estou aguardando você na próxima aula. Até lá!

Paulo H M Sousa

ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.

1. 

Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.

2. 

Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).

3. 

Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).

4. 

Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).

5. 

Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).

6. 

Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).

7. 

Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.

8. 

O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.