

O SISTEMA DA LOCAÇÃO PREDIAL NO BRASIL

Dilvanir José da Costa*

Sumário: 1. Introdução; 2. Regimes legais vigentes; 3. O regime do Código Civil; 4. Locações especiais reguladas pelo Código Civil; 5. O regime especial da Lei do Inquilinato; 6. Referências bibliográficas; 7. Abstract.

1. INTRODUÇÃO

Ao longo de sua evolução, o contrato de locação passou por grandes transformações, acompanhando as mudanças institucionais.

Os romanos regularam as três locações clássicas: de coisas (*rerum*), de serviços (*operarum*) e de obras ou empreitada (*operis*), unificando, sob o mesmo rótulo e regime jurídico, três fenômenos cada dia mais distintos e complexos.

Segundo os tratadistas, o que aproximou a locação de serviço da locação de coisas foi a circunstância de predominar, naqueles tempos, a prestação de serviço sob o regime de escravidão ou servidão. O trabalho do escravo era contratado com seu senhor, sob a forma de *operarum servorum locatio*, similar da *locatio rerum* dos animais de serviço. A *locatio operarum* era reservada para o contrato de serviço com o homem livre. Quanto à assimilação da locação de coisas com a locação de obras ou empreitada,

...“no espírito do jurisconsulto antigo, não era essencial à locação a idéia da cessão de uso e gozo. A única coisa que, para ele, era importante, era que alguém colocasse

* Professor de Dir. Civil nos Cursos de Graduação e Pós-Graduação da Faculdade de Direito da UFMG. Doutor em Direito Civil. Advogado. Autor do livro *A locação no direito brasileiro*, BHte.: Del Rey, 1993.

a coisa de sua propriedade nas mãos de outra pessoa, para que esta realizasse sobre ela um trabalho ou um ato qualquer." (San Tiago Dantas, *Programa de Direito Civil - os contratos*, Edit. Rio, p. 260)

Os três fenômenos evoluíram e se enriqueceram com multiplicidade de aspectos, sobretudo no Século XX. Daí a razão de o Código Civil brasileiro, do início daquele Século, ainda ter regulado as três figuras clássicas sob a mesma denominação genérica de **locação**.

A empreitada, como contrato de resultado, assumiu variadas formas, conforme a propriedade do material empregado, a ponto de se confundir com a compra e venda de coisa futura.

A locação de serviços desdobrou-se em diferenciadas e nítidas prestações de serviços estritamente civis e comerciais, liberais e autônomas, e serviços subordinados ou contratos de trabalho, estes sujeitos a legislação protetora específica, além dos contratos administrativos no âmbito dos serviços públicos.

A locação de coisas do Código Civil regula hoje praticamente o uso remunerado de coisas móveis e semoventes. O uso de imóveis que lhe resta para regular, além do que as leis especiais lhe delegaram a disciplina (a exemplo do parágrafo único do art. 1º da Lei do Inquilinato), é objeto das locações puramente civis ou sem proteção especial: locações atípicas, impuras, mistas ou complexas; locações sem transferência de posse exclusiva; locações não residenciais para temporada ou em caráter esporádico e similares. Tudo isso dizemos do Código como regime específico individualista e liberal. Mas, como regime **comum, genérico e supletivo**, ele ainda convive com os regimes especiais. Ali se encontram a definição e o conceito básico de locação de coisas, os direitos e obrigações genéricos das partes, além de um regime específico e igualitário das locações ditas puramente civis.

O uso dos demais imóveis - a maioria - se enquadra nos respectivos regimes especiais de proteção a determinadas categorias de locatários e até de locadores: a Lei do Inquilinato (imóveis urbanos), os arrendamentos rurais, as locações de imóveis da União e as locações administrativas (sob as formas de concessão,

autorização ou permissão de uso remunerado, no interesse público e não em razão do aluguel ou renda).

O regime do Código caracteriza-se pela igualdade de tratamento das partes, pela maior proteção ao direito de propriedade e prevalência da autonomia da vontade dos contratantes. Por isso o efeito principal dessa locação é a retomada ou despejo imotivado do imóvel. O locatário que não o devolve no prazo ajustado ou mediante notificação para tal considera-se esbulhador, sujeito à ação sumária de reintegração de posse. Além disso, pode o locador arbitrar novo aluguel, a ser pago pelo locatário enquanto retiver o imóvel além do prazo fixado.

Assim vigorava amplamente o regime do Código até que sobrevieram as guerras, as crises econômicas e os problemas sociais gerados também pela industrialização e pelo urbanismo. Esse fatos contribuíram para a socialização do Direito, através da função social da propriedade, das leis de ordem pública em defesa das classes até então desprotegidas (empregados, locatários, mutuários, promissários compradores de lotes e de unidades em condomínio), culminando com o recente Código de Defesa do Consumidor, todos derogatórios das disposições individualistas e liberais do Código Civil, que foi sendo superado e complementado pelos princípios e direitos sociais consagrados nas Constituições do México (1917), da Rússia (1918), da Alemanha (1919) e do Brasil (a partir de 1934). Foram surgindo em nosso país, a partir de 1921, as leis de emergência e proteção aos locatários, com incidência, de forma especial, sobre dois aspectos relevantes da locação: a disciplina do aluguel (desde o congelamento até o controle dos reajustes) e das ações de despejo, com a prorrogação legal das locações, a renovação compulsória das que abrigam fundos de comércio e indústria e a instituição do despejo motivado como restrição à retomada do imóvel locado.

A atual Lei do Inquilinato constitui o ponto de equilíbrio nas relações entre locadores e locatários urbanos. Vem atuando de forma justa e equilibrada no equacionamento dos conflitos nessa vasta área da vida nacional.

2. REGIMES LEGAIS VIGENTES

São os seguintes os regimes legais de locação vigentes em

nosso país:

- I. regime comum e supletivo de todas as locações de coisas móveis e imóveis: Código Civil, arts. 1188 a 1199;
- II. regime comum e supletivo de todas as locações de prédios urbanos rústicos: Código Civil, arts. 1200 a 1215;
- III. regime específico das locações de imóveis urbanos: Lei 8.245, de 18.10.91 - Lei do Inquilinato, com exceção das locações previstas no parágrafo único de seu artigo 1º, analisadas no n.º 3, I a VI abaixo;
- IV. regime específico dos arrendamentos rurais: Lei 4.504, de 30.11.64, arts. 92 a 95 - Estatuto da Terra - e seu regulamento, Decreto federal 59.566, de 14.11.66, arts. 1º a 33 e 40 a 47; segundo o art. 13, IV da Lei 4.947, de 6.4.66, é ineficaz a renúncia do arrendatário a direitos ou vantagens estabelecidos em leis ou regulamentos;
- V. regime específico das locações de imóveis da União: Dec. lei 9.760, de 5.9.46, arts. 86 a 98 e respectiva regulamentação federal;
- VI. locações administrativas, conforme conceituamos abaixo (n.º 3, I);
- VII. terras indígenas: a Lei 6.001, de 19.12.73 - Estatuto do Índio, em seu art. 18 *caput* dispõe que "As terras indígenas não poderão ser objeto de arrendamento ou de qualquer ato ou negócio jurídico que restrinja o pleno exercício da posse direta pela comunidade indígena ou pelos silvícolas."
- VIII.

3. O REGIME DO CÓDIGO CIVIL (CONTEÚDO, FILOSOFIA E EFEITOS)

O Código Civil contém a disciplina básica, ampla e comum a todas as locações de coisas móveis e imóveis, urbanos e rústicos ou rurais, a partir da própria definição de locação de coisas, da disciplina dos direitos e obrigações das partes e dos aspectos essenciais das locações em geral. Tudo muito genérico e restrito, conforme as necessidades de disciplina do início do século em nosso país. Outro

aspecto importante a ressaltar, nessa disciplina do Código, é o seu caráter individualista, protetor extremado do direito de propriedade e defensor da autonomia da vontade nos contratos. Trata com rigor os locatários e usuários de coisas alheias, exigindo-lhes o estrito cumprimento de suas obrigações a tempo e modo. Duas obrigações se destacam na locação: o pagamento pontual do aluguel no prazo ajustado (art. 1192, II) e a restituição da coisa, finda a locação (art. 1192, III). O não pagamento do aluguel, conforme o combinado, importa na resolução do contrato por inadimplemento, com direito a perdas e danos (parágrafo único do art. 1.092), sem direito a **emenda da mora**, benefício moderno do locatário de imóvel, decorrente das leis de caráter social. Vencido o contrato, há duas soluções legais: ou cessa de pleno direito a locação (independente de aviso prévio), no termo final previsto, desde que o locador postule imediatamente a devolução da coisa locada (art. 1194), ou ela se prorroga por prazo indeterminado, na falta de oposição do locador (art. 1195). Nesta última hipótese, a restituição da coisa depende de aviso prévio ou notificação ao locatário para que a devolva (arts. 1196 e 1209). Nas duas hipóteses, a falta de devolução da coisa importa na prática de esbulho possessório pelo locatário, com as conseqüências legais (reintegração na posse da coisa, inclusive liminar, com perdas e danos). Além disso, o locador dispõe de mais um recurso para compelir o locatário a devolver a coisa: arbitrar novo aluguel a ser pago até a efetiva restituição da coisa (art. 1196).

Esses os caracteres principais do regime locatício instituído pelo Código para as locações por ele regidas, sob a filosofia ou pressuposto da completa igualdade de tratamento das partes.

4. LOCAÇÕES ESPECIAIS REGULADAS PELO CÓDIGO CIVIL

A própria Lei do Inquilinato excluiu de seu regime e remeteu para o Código Civil e para eventuais leis especiais as locações relacionadas no parágrafo único de seu artigo 1º. Convém apontar, em linhas gerais, as razões da não extensão, às mesmas, da proteção especial contida na mais destacada lei de amparo às locações de imóveis em nosso país.

4.1. Imóveis da União, dos Estados e Municípios, suas autarquias e fundações públicas

A primeira distinção a fazer é separar as locações civis das locações administrativas. Locações civis da Administração são aquelas efetuadas pelas referidas entidades públicas visando unicamente obter rendimentos ou aluguéis de seus imóveis, numa situação idêntica às locações das pessoas físicas ou jurídicas de direito privado. Dispondo de imóveis ociosos, resolvem dá-los em locação a terceiros, a fim de obter renda. Nesses casos, não se distinguem dos particulares como locadores. Mesmo assim a Lei do Inquilinato, com plena competência para fazê-lo, preferiu proteger tais locadores públicos, remetendo-os para o regime do Código Civil, que trata com rigor os locatários, conforme acima analisado. Quis a lei proteger essas entidades em suas locações, por representarem o patrimônio público.

Locações administrativas. Com maior razão elas merecem tal proteção do regime do Código Civil ou do regime administrativo que instituírem, quando fazem *locações administrativas* de seus imóveis, ou seja, quando transferem o uso oneroso dos mesmos a terceiros, não pelo aluguel ou renda em si, mas em função do interesse público administrativo, como nas hipóteses de locação-ocupação de boxes em mercados públicos, estações rodoviárias e similares, em que prevalece o interesse público da ocupação disciplinada, diversificada ou no interesse maior da Administração. Mesmo antes da atual Lei do Inquilinato, que as beneficiou com o regime do Código Civil, essas locações ou ocupações de imóveis no interesse da Administração (sem visar apenas o aluguel) já se achavam excluídas do regime protetor dos locatários, pelas razões óbvias de interesse específico da Administração na gestão de seus serviços. São as locações puramente administrativas, sob as formas de concessão, permissão ou autorização, que obedecem aos regulamentos municipais, estaduais ou federais.

A União já vinha gozando do privilégio de ter legislação própria para reger o uso de seus imóveis em qualquer situação, a exemplo do Dec. lei 9.760/46 e seus regulamentos. Isso em virtude da competência privativa federal para legislar sobre direito civil (Constituição federal, art. 22, I). O mesmo não ocorre com os Estados e Municípios, que só podem regular as locações-ocupações administrativas ou no interesse maior da Administração, sem

predomínio do interesse pelo aluguel ou contra-prestação. Mas a Lei federal do Inquilinato estendeu-lhes a proteção do regime do Código Civil para suas locações civis, pondo fim a muitas discussões e polêmicas interpretativas.

Essas entidades públicas, como locatárias, sujeitam-se aos respectivos regimes de locação vigentes, sem qualquer privilégio.

4.2. Vagas autônomas de garagem ou espaços para estacionamento de veículos

O texto é claro e não comporta dúvida de interpretação. A vaga de garagem só se rege pela Lei do Inquilinato quando alugada conjuntamente com a casa, o apartamento, a sala ou a loja, como acessório ou dependência daqueles, acompanhando o respectivo regime.

4.3. Espaços destinados à publicidade

A locação de espaço para publicidade no alto ou nas paredes de edifícios e muros, nos lotes e outros locais estratégicos não constitui locação típica regida pela Lei do Inquilinato. Falta o requisito da posse exclusiva, tal como ocorre também nos espaços para estacionamento. Já a locação de um lote, com direito de posse e uso exclusivos, para receber a publicidade que o locatário desejar, é considerada locação não residencial *stricto sensu*, regida pela Lei do Inquilinato.

4.4. "Apart-hotéis" e similares, com prestação de serviços regulares

A locação típica não inclui prestação de serviço, que a transforma em contrato complexo, próximo da hospedagem. A prestação de serviços regulares, incluída no contrato, é condição *sine qua* para a regência do Código Civil.

4.5. Arrendamento mercantil

Outro exemplo de contrato misto ou complexo é o *leasing* ou

arrendamento mercantil, modalidade especial de locação que envolve também compra e venda, financiamento e, sobretudo, contrato de garantia real. Constitui técnica de garantia de uma compra e venda a prestação ou financiada, sob a forma ou aparência e até com efeito de locação, que assim mantém o pleno domínio do vendedor-credor-locador sobre o objeto da compra e venda-locação-financiamento-garantia, a fim de assegurar a eficiente e rápida execução do contrato e recuperação do objeto em caso de inadimplemento. Será busca e apreensão, se objeto móvel, ou reintegração na posse, se imóvel. A doutrina e a jurisprudência já excluía o despejo na espécie, por se tratar de locação impura ou atípica, não beneficiária da lei especial protetora.

4.6. Outras locações puramente civis

O parágrafo único do artigo 1º da Lei do Inquilinato não teve a pretensão de esgotar as categorias de locações puramente civis, que devam sujeitar-se ao regime igualitário do Código Civil. O regime protetor da lei especial exige caracteres puros ou típicos de locação, em caráter permanente e com posse exclusiva do locatário sobre o objeto. Assim como os "apart-hotéis" e o arrendamento mercantil, são locações mistas ou complexas, impuras ou atípicas, por envolver outras prestações além do uso e gozo da coisa, assim como os espaços para estacionamento e para publicidade não constituem posses exclusivas dos locatários, outros elementos podem descaracterizar a locação típica merecedora de proteção especial. A transitoriedade seria um exemplo. Assim como o contrato de trabalho típico não encampa o trabalho eventual ou esporádico (pequena empreitada), também a locação imobiliária típica ou protegida exige o requisito da permanência ou duração relativa do vínculo. Por isso criticamos leis especiais anteriores por incluírem na proteção do inquilinato as locações para temporada, dado o seu caráter transitório. Já agora a vigente Lei do Inquilinato conferiu-lhes tratamento especial, muito próximo do regime do Código Civil, o que se nos afigura mais apropriado e coerente com o sistema. Mas a locação para temporada é de natureza residencial. Por isso ainda temos outras locações de imóveis transitórias ou puramente civis, regidas pelo Código com igualdade de tratamento das partes. Os exemplos são as locações de terrenos para instalação a curto prazo de circos, as locações para temporada dos teatros, locais para exposições, feiras, campanhas

políticas e similares, todas em caráter transitório como as pequenas empreitadas. Não seriam tratadas como locações não residenciais da Lei do Inquilinato, com direito ao procedimento mais brando da ação de despejo. Até a locação residencial para temporada admite a ação de despejo com liminar para desocupação em quinze dias (art. 59, § 1º, III). Logo, a locação não residencial para temporada deve ter o mesmo tratamento, por analogia, caso não seja considerada puramente civil, por extensão da enumeração não exaustiva do parágrafo único do art. 1º da Lei do Inquilinato, ou por aplicação supletiva do Código Civil, conforme o art. 79 da mesma Lei. E a ação será a reintegração de posse, com medida liminar, conforme o sistema do Código.

Convém lembrar que a própria locação de móveis e semoventes constitui exemplo típico de locação puramente civil ou não carente de proteção especial.

5. O REGIME ESPECIAL DA LEI DO INQUILINATO

5.1. Espécies de locações:

5.1.1. Locações residenciais - caracteres e efeitos:

- a) ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses: retomada ou despejo imotivado findo o prazo, independente de notificação ou aviso prévio (art. 46, *caput*);
- b) findo o prazo ajustado, na mesma locação supra, se o locatário continuar no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, a locação se prorroga por prazo indeterminado. Neste caso, poderá haver retomada imotivada em qualquer tempo, mas precedida de notificação com o prazo de trinta dias (§§ 1º e 2º do art. 46). Na notificação prévia e na ação de despejo basta declarar que "não convém ao locador continuar com a locação";
- c) ajustada verbalmente ou por escrito com prazo inferior a trinta meses: retomada ou despejo motivado, findo o prazo,

sempre independente de notificação prévia, mas somente por um dos seguintes motivos (art. 47): I- mútuo acordo; II- infração legal ou contratual; III- falta de pagamento; IV- para reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público; V- extinto o contrato de trabalho do locatário, vinculado à locação; VI- para uso próprio, do cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, nem seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; VII- para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em 20%, no mínimo, ou em 50%, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão; VIII- se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

5.1.2. Locações não residenciais stricto sensu - caracteres e efeitos:

- a) são todas aquelas não residenciais que não preencham os requisitos das locações para fins comerciais ou industriais (contratos por cinco anos renováveis compulsoriamente), conforme trataremos no item seguinte; são as salas locadas a profissionais liberais e mesmo as lojas alugadas por menos de cinco anos, a título de exemplos;
- b) os contratos por prazo determinado cessam, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independente de notificação ou aviso prévio; a ação de despejo "por não convir ao locador continuar com a locação" pode ser movida independente de notificação prévia, desde que ajuizada nos trinta dias seguintes ao vencimento do contrato (art. 56, *caput*);
- c) se não movida a ação no prazo supra, a locação se prorroga por tempo indeterminado, só podendo ser ajuizada a mesma ação mediante prévia notificação ao locatário, concedendo-lhe trinta dias para desocupação espontânea do imóvel (§ único do art. 56 e art. 57); a forma de retomada do imóvel nesta ação é a mesma das locações residenciais contratadas por trinta meses ou mais, acima referidas (art. 46 e §§); são as locações próximas do regime do Código Civil, que admite a ação de reintegração de posse para retomar o

imóvel, enquanto que nas locações não residenciais o procedimento é mais brando: ação de despejo (art. 5º), disciplinada no capítulo II da Lei do Inquilinato.

5.1.3. Locações para fins comerciais, industriais e para sociedades civis com fim lucrativo - caracteres, requisitos e efeitos - oposição à renovação

Caracteres:

- a) contratadas por escrito, pelo prazo mínimo de cinco anos, admitindo-se, para preencher o requisito, a soma de prazos de contratos escritos de prazo menor ininterruptos ("*accessio temporis*") (art. 51, I e II);
- b) exploração trienal mínima e ininterrupta do mesmo ramo de comércio ou indústria no momento da renovação do contrato (art. 51, III);
- c) exercício do direito de renovar, através da ação renovatória, dentro do penúltimo semestre do contrato em curso (art. 51, § 5º), sob pena de decadência desse direito, passando a locação para o regime não residencial *stricto sensu*, sujeita a despejo imotivado (arts. 56 e 57);
- d) prova, na ação renovatória, do exato cumprimento do contrato em curso (art. 71, II e III) e renovação da garantia de fiança da locação (art. 71, V e VI).

Efeitos:

- a) direito à renovação compulsória do contrato por mais cinco anos, sucessivamente, se o locador não opuser um dos obstáculos legais (art. 51; Súmula 178 do STF); esse direito poderá ser exercido pelo cessionário ou pelo sucessor da locação, bem como pelo sublocatário total do imóvel (§ 1º do art. 51) e pelo sub-rogado legal (§§ 2º e 3º do art. 51);
- b) direito de cessão, sucessão, sublocação e sub-rogação legal na locação, se juntamente com o fundo de comércio (§§ 1º, 2º e 3º do art. 51);

- c) direito do locador a um novo aluguel compatível com o valor locativo real e atual do imóvel, a ser arbitrado (§ 1º do art. 72), inclusive aluguel provisório a vigorar a partir do primeiro mês da renovação (§ 4º do art. 72);
- d) direito do locador ou do locatário à revisão trienal do aluguel, a partir do início da locação e da renovação amigável ou judicial (art. 19);
- e) não acatado o pedido de renovação, o juiz fixará prazo de até seis meses para a desocupação do imóvel, a partir do trânsito em julgado da sentença, havendo pedido na contestação (o locador poderá optar pela manutenção da locação sob o regime não residencial *stricto sensu*- art. 74).

Oposição à renovação (o locador poderá argüir):

- a) falta dos requisitos legais da ação renovatória e da locação renovável compulsoriamente;
- b) necessidade do imóvel para uso próprio ou para transferência de fundo de comércio nas condições previstas na lei (art. 52, II);
- c) reforma substancial comprovada do imóvel, a ser executada por exigência do Poder Público ou por conveniência do proprietário (art. 52, I);
- d) melhor proposta de terceiro para a locação (art. 72, III);
- e) apresentação de contraproposta de aluguel para a renovação (art. 72, II)

5.1.4. Locações em "shopping-centers"- caracteres e efeitos

Estas locações guardam maior afinidade com as locações para fins comerciais, que acabamos de analisar, embora possam enquadrar-se no regime não residencial *stricto sensu*, sujeitas à denúncia imotivada.

Trata-se de locações de lojas integrantes de centros comerciais, com ramos de comércio diversificados para atrair e atender o maior

número possível de clientes. Têm características de condomínios e de sociedades, com muitos interesses comuns, inclusive a clientela, o estacionamento comum, a publicidade, as promoções no interesse do conjunto. Seria um condomínio especial comercial, análogo ao condomínio especial residencial, conciliando os interesses individuais com o interesse do grupo. Por isso esses contratos de locação contêm cláusulas e condições especiais, que devem ser mantidas nas renovações compulsórias, a exemplo do aluguel proporcional às vendas. Também a cláusula da finalidade da locação, que obedece ao projeto de diversificação dos ramos de atividade, no interesse do conjunto. Com todas essas circunstâncias especiais a locação pode se beneficiar da renovação compulsória, da revisional trienal e de outras vantagens, desde que preencha os respectivos requisitos. Tanto que a própria Lei se preocupou com dois aspectos: a) conciliar a renovação compulsória com a preservação das condições especiais livremente pactuadas (aluguel proporcional, manutenção do ramo, contribuição para as promoções etc. - art. 54 *caput*); b) vedação da retomada da loja para uso próprio ou para transferência de fundo de comércio (art. 52, II).

5.1.5 Locações para hospitais, estabelecimentos de saúde e de ensino e entidades religiosas - requisitos e efeitos

Estas são as locações mais protegidas da Lei do Inquilinato, sob o aspecto do direito de retomada do locador, principal efeito da lei protetora. Assim, os locadores só podem retomar esses imóveis nas seguintes hipóteses: I- por mútuo acordo; II- por infração legal ou contratual; III- por falta de pagamento do aluguel e encargos; IV- para reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público; V- para demolição, edificação licenciada ou reforma com aumento mínimo de 50% da área útil (art. 53).

Além disso, gozam de prazos mais longos para desocupação do imóvel nas ações de despejo (§§ 2º e 3º do art. 63). Podem assumir a forma de locação para fins comerciais, com direito à renovação compulsória, desde que preencham os respectivos requisitos já expostos acima. Aplicam-se-lhes a ação revisional trienal de aluguel (art. 19) e a denúncia imotivada pelo adquirente do imóvel, conforme o artigo 8º, disposição geral, ampla e sem restrição.

O importante é que a entidade beneficiária preencha os requisitos legais, cuja interpretação não comporta ampliação (disposição excepcional). São entidades de grande interesse social, que se destacam ainda pela estabilidade de sua localização e pela dificuldade e onerosidade de sua mudança de local e transferência de suas instalações, atenta ainda a comodidade de sua clientela.

Situações deformadas não merecem proteção, sujeitando-se ao regime comum de proteção. Esse o critério teleológico de interpretação do regime, sendo de destacar a jurisprudência existente sobre o conceito e os requisitos de cada espécie dos estabelecimentos beneficiários (a propósito, inclusive dos requisitos da locação para fins comerciais e outros detalhes desta sistematização, consultar nosso livro "A locação no direito brasileiro", Del Rey, B.Hte.).

5.1.6. Locações residenciais para pessoas jurídicas - caracteres e efeitos

Já antes de a lei discipliná-la, a jurisprudência passara a tratar como não residencial a locação de imóvel residencial para pessoa jurídica como locatária, que o destinava à residência de seus diretores e outros subordinados. A locatária não merecia o tratamento benéfico destinado às pessoas físicas. Esse o objetivo da Lei protetora e excepcional, que não poderia ser distorcida na sua limitação ao direito de propriedade. Por isso o artigo 55 da vigente Lei do Inquilinato veio dispor: "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." Quanto aos efeitos, aplicam-se-lhe os artigos 56 e 57.

5.1.7 Locações para temporada - caracteres, requisitos e efeitos

Esta última espécie de locação da Lei do Inquilinato destina-se "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 decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel."

Esses os seus caracteres.

Para maior garantia e prova suficiente dessa espécie de locação, o contrato deve ser escrito e obediente aos requisitos supra - prazo máximo de noventa dias, com a denominação explícita de "locação para temporada", com a descrição precisa do imóvel, dos móveis e utensílios e, dependendo do locatário, com fiador idôneo.

Efeitos:

- a) o locador pode receber total e antecipadamente o aluguel;
- b) findo o prazo ajustado, se o locatário não devolver o imóvel, cabe ação de despejo com medida liminar para desocupação em 15 dias, independente de audiência do locatário, mediante caução de três meses de aluguel, se proposta a ação até 30 dias após o vencimento do contrato (art. 59, § 1º, III);
- c) findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador - através da ação supra - por mais de 30 dias, a locação prorrogar-se-á por tempo indeterminado e mediante pagamento mensal do aluguel.

E o locatário só será despejado, por denúncia imotivada, após 30 meses do início da locação, ou, por denúncia motivada, imediatamente, nas hipóteses do artigo 47 (art. 50).

Deve, pois, o locador, depois dos cuidados supra, ficar atento para o prazo da ação de despejo com medida liminar de desocupação, sob pena de se transformar a relação transitória em locação residencial normal de longa duração e de maior trabalho para a retomada. É muita complicação para uma locação que deveria ser puramente civil !...

5.2. Aspectos relevantes da lei do inquilinato

5.2.1. Denúncia não motivada pelo adquirente do imóvel

O artigo 8º prevê os seguintes requisitos para a denúncia vazia pelo adquirente do imóvel locado:

- a) alienação do imóvel durante a locação, através de compra e venda, permuta, doação, dação em pagamento, promessa de compra e venda e cessão de direitos em caráter irrevogável (sem cláusula de arrependimento), com imissão na posse e título registrado na matrícula do imóvel;
- b) exercício da denúncia no prazo de 90 dias a contar do registro da aquisição ou do compromisso, sob pena de concordar o adquirente, tacitamente, com a manutenção da locação;
- c) a denúncia far-se-á através de notificação ao locatário para desocupar o imóvel no prazo de 90 dias, após o qual será ajuizada a respectiva ação de despejo;
- d) a denúncia não se fará na forma supra, se o contrato de locação foi por prazo determinado e contém cláusula de vigência em caso de alienação, registrada na matrícula do imóvel. Far-se-á logo após o fim do contrato, obviamente;
- e) situando-se nas disposições gerais da Lei, o artigo 8º se aplica indistintamente a todas as locações da mesma, tudo conforme o princípio de que "a venda rompe a locação." Inclusive as locações para fins comerciais, mesmo renovadas judicialmente ou em processo de renovação, bem como as locações para hospitais e similares, cuja limitação de retomada se restringe às partes contratantes, salvo cláusula de vigência em caso de alienação, registrada na matrícula do imóvel;
- f) estando em curso contrato de locação sem cláusula de vigência contra terceiros, a alienação importa em resolução do mesmo, se vier a ser retomado o imóvel antes do vencimento, respondendo o locador inadimplente por perdas e danos perante o locatário;

- g) a hipótese não se aplica à sucessão *causa mortis*, que se rege pelo artigo 10. Mas a doação *inter vivos* a filho se rege pelo artigo 8º, conforme decisão do STJ;
- h) a locação celebrada pelo usufrutuário do imóvel, sem a participação do nu-proprietário, pode ser denunciada por este, no caso de extinção do usufruto (art. 7º);
- i) o adquirente apenas do usufruto ou apenas da nua propriedade, no curso da locação, não se beneficia do art. 8º. O primeiro, porque não adquiriu a propriedade; o segundo, porque não adquiriu o direito de usar e fruir;
- j) o adquirente, como sub-rogado na locação, tem direito aos aluguéis e deve recebê-los com ressalva do direito à retomada, que se faz pela via da ação de despejo, para pôr fim a uma relação decorrente de locação (art. 5º).

5.2.2. Hipóteses de ação de despejo com desocupação liminar do imóvel

5.2.2.1. Mútuo acordo para desocupação e seu descumprimento

O art. 9º, inciso I prevê a forma mais simples de se pôr fim à locação de qualquer imóvel regida pela Lei do Inquilinato: o mútuo acordo das partes. A forma desse acordo está prevista no inciso I do § 1º do art. 59: "celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento." O efeito do descumprimento desse acordo está previsto no § 1º do art. 59, ou seja, a forma mais drástica e rápida de desocupação do imóvel pela Lei do Inquilinato. O autor pedirá e o juiz concederá a liminar de desocupação em 15 dias, independente de audiência do locatário, desde que prestada caução no valor de três meses de aluguel. Embora não seja ouvido previamente sobre o pedido, o réu será citado para a desocupação em 15 dias, prazo que servirá para apresentar eventual razão relevante de direito, em contestação perante o próprio juiz ou, caso não revogue a liminar, através de agravo junto ao tribunal competente.

O § 1º do art. 59 concede ainda liminar de desocupação em 15 dias, sem audiência do locatário, em mais três hipóteses de ação de despejo decorrentes de situações com caráter de esbulho possessório, em que o Código Civil e o CPC concedem reintegração liminar na posse. É o que passamos a examinar.

5.2.2.2. Locação relacionada com o emprego (art. 59, § 1º, II)

O art. 47, inciso II prevê a hipótese de retomada do imóvel em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação desse imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego.

Diferente é a hipótese de empregado que usa o imóvel em comodato e não em locação, como ocorre com os caseiros. Sendo o uso gratuito, a relação se rege pelo CC, cabendo ação de reintegração com medida liminar. Por semelhança de situação, a LI instituiu a ação de despejo com liminar de desocupação.

5.2.2.3. Morte do locatário sem sucessor legítimo na locação, permanecendo estranhos no imóvel (art. 59, § 1º, IV)

O caso é típico de esbulho possessório ou posse indevida. A LI só permite suceder o locatário, na locação residencial, o cônjuge ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários (descendentes e ascendentes) e as pessoas que viviam na dependência econômica do falecido, sempre com a condição de que tais pessoas sejam residentes no imóvel. Ocorre muitas vezes que, morrendo o locatário, pessoas não residentes passem a ocupá-lo indevida e abusivamente. Por isso a lei especial aproxima a solução àquela do CC.

5.2.2.4. Permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação (art. 59, § 1º, V)

O texto fala em "permanência do sublocatário, extinta a locação, celebrada com o locatário." Um contra-senso, *data vênia*. Se o locador houvesse celebrado a locação com o sublocatário este seria locatário.

A razão do preceito é a condição de acessório, da sublocação em relação à locação, conforme dispõe o art. 15: "rescindida ou finda a locação resolvem-se as sublocações."

Assim, extinta a locação, extinguem-se as sublocações, devendo desocupar o imóvel os sublocatários, sob pena de despejo liminar. Aqui a afinidade é mais acentuada com o esbulho possessório do CC, a ponto de gerar uma dúvida procedimental: contra quem mover a ação de despejo, se o locador já não o ocupa. O mesmo em relação ao inciso IV supra (morte do locatário). Nesses dois casos a ação de despejo assume feição possessória e só tem designação formal de ação de despejo por ter decorrido de uma relação original de locação, segundo o sistema da LI, que prevê ação de despejo "seja qual for o fundamento do término da locação" (art. 5º). Pode ser movida contra o ocupante com pretensão ilegal de locatário.

5.2.3. Efeito devolutivo dos recursos, execução provisória e caução

O art. 58, inciso V instituiu o efeito somente devolutivo para os recursos nas ações locatícias previstas no *caput*, com as seguintes exceções: a) nas ações revisionais, as diferenças de aluguel somente serão exigíveis após o trânsito em julgado da sentença, embora com efeito retroativo à data da citação (art. 69 *caput*); b) nas ações renovatórias, não sendo renovada a locação, será fixado prazo de até seis meses para desocupação, contado do trânsito em julgado da sentença, se houver pedido na contestação (o locador poderá não se interessar pela retomada, deixando a locação sob o regime não residencial *stricto sensu* - art. 74).

Interposto o recurso nas ações de despejo julgadas procedentes, a execução provisória far-se-á através de carta de sentença, mas dependente de caução ou garantia fixada na sentença (art. 63, § 4º) e a ser prestada nos autos da execução provisória (§ 1º do art. 64). Só não exigem caução as execuções provisórias de sentenças de despejo em três hipóteses: por descumprimento de mútuo acordo, por infração de obrigação legal ou contratual e para reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (art. 64, *caput*). Entendemos, com a melhor jurisprudência, que também a execução provisória da sentença de despejo por falta de pagamento não carece

de caução, por duas razões óbvias e lógicas: a falta de pagamento se inclui entre as infrações legais e contratuais; a não inclusão do inciso III do art. 9º, no *caput* do art. 64, só pode ter resultado de erro material.

A caução poderá ser real ou fidejussória. A execução provisória tem início pela notificação pessoal ao réu para desocupar o imóvel no prazo fixado pela sentença (art. 65), após o qual será requerida a execução compulsória.

5.2.4. O aluguel, sua correção e revisão

Já a Lei do Inquilinato, em 1991, em pleno período inflacionário, vedou a estipulação de aluguel "em moeda estrangeira e sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo" (art. 17, *caput*). Permitiu às partes, por acordo, estipular novo aluguel e inserir ou modificar cláusula de reajuste (art. 18), obedecida a disposição anterior. Na falta de acordo, qualquer das partes ficou autorizada a requerer a revisão trienal do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado (art. 19). Dúvidas pairam sobre o direito do locador à ação revisional, quando o locatário houver concedido aumento amigável superior à correção legal mas inferior ao preço de mercado. Uma corrente admite a ação, desde que não atingido, no acordo, o valor objetivo de mercado. Outra corrente entende que, aceitando o aumento, o próprio locador o considerou como valor de mercado, devendo aguardar três anos desse aumento para a ação revisional.

Sobreveio o Plano Real, instituído pela Medida Provisória n.º 542, de 30.06.94, transformada na Lei 9.069, de 29.06.95, com as seguintes normas sobre correção e revisão de aluguel: a) correção monetária, a partir de 1.07.94, somente com base nos índices de preços autorizados (art. 24 *caput*); b) periodicidade da correção monetária não inferior a um ano (art. 28, § 1º); c) mantida a revisão judicial visando ao preço de mercado (art. 21, § 4º).

O Plano Real deu certo quanto à estabilização monetária mas gerou a recessão, o desemprego e a maior oferta de imóveis para locação, derrubando os preços dos aluguéis. Diminuíram as ações de retomada, invertem-se os acordos de aumento para redução dos aluguéis e as ações revisionais praticamente desapareceram. Chegou ao ponto de a crise recessiva provocar ações revisionais

pelos locatários de locações para fins comerciais, sobretudo nos shopping-centers, antes do prazo de três anos, para redução dos aluguéis. O STJ acolheu a tese da revisão com base na teoria da imprevisão. Outros locatários optaram pela devolução dos imóveis, paralisando as atividades ou alugando imóveis idênticos em melhores condições.

5.2.5. O sistema das multas na Lei do Inquilinato

A sistematização das multas na locação deve partir da interpretação dos artigos 917 a 919, 920 e 924 do Código Civil, supletivos da Lei do Inquilinato (art. 79). O art. 917 prevê dois tipos de cláusula penal, com os respectivos efeitos: a) por inexecução total do contrato (inadimplemento absoluto); b) por inexecução de cláusula especial ou por simples mora no cumprimento (inadimplemento relativo ou parcial, com aproveitamento do contrato). O art. 918 consagra o caráter alternativo ou compensatório da multa por inadimplemento total (multa mais elevada, que compensa ou indeniza todos os prejuízos da parte inocente). É fixada, em regra, na locação, em três meses de aluguel ou em 20% do valor do contrato. Já o art. 919 refere-se à multa moratória ou não compensatória por simples atraso no pagamento ou em segurança de cláusula especial. Pode ser cumulada com o aluguel e encargos, cujo pagamento estimula.

Deve ser fixada em percentual sobre o aluguel em atraso, variando de 10% a 20%. Há, pois, conveniência de se estipularem os dois tipos de multa na locação. Uma pode não suprir a omissão da outra. O art. 920 admite a multa compensatória máxima de 100% do valor do contrato. O art. 924 faculta ao juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o inadimplemento, quando se cumprir em parte o contrato.

A Lei do Inquilinato é omissa quanto ao valor da multa, mas pode ser assim sistematizada: a) por devolução antecipada do imóvel - multa compensatória proporcional por inadimplemento absoluto (art. 4º, 2ª parte, c/c art. 924 CC); b) por infração legal ou contratual - multa compensatória ou moratória por inadimplemento total ou parcial (art. 9º, II); c) por falta de pagamento do aluguel e encargos - multa moratória aplicável judicial e extra-judicialmente por inadimplemento relativo ou parcial - emenda da mora (art. 9º, III,

c/c art. 23, I e c/ art. 62, II, b); se decretado o despejo, aplica-se a multa compensatória ou mais grave; d) por infração dos arts. 43 e 44 e seu parágrafo único, de fácil interpretação e aplicação.

Para completar a sistematização supra, vamos documentá-la com decisões recentes de dois renomados e autorizados tribunais, envolvendo a multa e seus problemas correlatos na locação.

Distinção e compatibilidade entre correção monetária, juros de mora e multa moratória.

"A correção monetária não é pena, mas simples atualizador da moeda de valor corroído, e os juros da mora resultam automaticamente da necessidade de reparar o prejuízo causado pelo relativo inadimplemento, não sendo impossível com a multa moratória, cuja finalidade precípua é forçar o desempenho da obrigação." (2º TACSP, Ap. 489352-00/5, DJSP 7.08.98, p. 19)

Não se confundem os conceitos de multa compensatória e multa moratória.

Não incide a multa compensatória na emenda da mora.

"A pretensão à multa compensatória de três aluguéis é incompatível com a ação de despejo por falta de pagamento por impedir ou dificultar a purga da mora." (Mesma decisão supra)

Caráter imperativo da proporcionalidade da multa (art. 924).

"A multa compensatória é devida proporcionalmente ao tempo restante para o vencimento do contrato, nos termos do art. 924 CC, inobstante disposição em contrário do contrato que estipula sempre multa integral, e deve ser considerada leonina e não escrita." (2º TACSP, Ap. 539420-00/1, 11.02.99, BDI-SP 1999, n.º 28, p. 24).

Inaplicável às locações o Decreto 22.626/33 (Lei de Usura).

"O Dec. 22.626/33 não se aplica às locações, por ter sua atuabilidade reservada ao mútuo. A multa moratória de 20% é viável nos contratos locatícios." (2º TACSP, Ap. 502775-00/2, 15.12.97, BDI-SP 1998, nº 14, p. 19).

As relações locatícias possuem leis especiais próprias, além de não constituírem relações de consumo.

"Como é pacífico, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica em matéria locatícia, dentre outras razões porque não se pode entrever na figura do locador um fornecedor de bens ou serviços." (2º TACSP, Agr. 512.768-00/6, DJSP 7.08.98, p 19).

"A matéria locatícia possui regime legal próprio, não consubstanciando, os vínculos jurídicos inquilinários, relações de consumo, conforme explicita o referido Código." (2º TACSP, Ap. 502775-00/2, BDI 98,n.14, p 19).

"As relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, faltam-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei 8.078/90. Conforme entendimento das duas Turmas componentes desta 3ª Secção, o Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à multa pelo atraso no pagamento de aluguel, não é aplicável às locações prediais urbanas. Precedentes." (STJ, RREsp. 38.274-SP, DJU 22.05.95; 131.851-SP, DJU 9.02.98; 197.505-MG, DJU 26.04.99).

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA PAIVA, *Alfredo de. Aspectos do contrato de empreitada.* Forense, Rio, 1955.

- ANDRADE, Luiz A. de e J.J. MARQUES FILHO. *Locação predial urbana*. Max Limonad, SP, 1956.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça e R.L. TUCCI. *Tratado da locação predial urbana*. Saraiva, SP, 1985.
- BESSONE, Darcy. *Renovação de locação*. Saraiva, SP, 1990.
- BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória*. Saraiva, SP, 1988.
- COSTA, Dilvanir José da. *A locação no direito brasileiro*. Del Rey, BHte., 1993.
- DE PAGE, Henri. "*Traité élémentaire de droit civil belge*." E. Bruylant, Bruxelles, 1953.
- ESPÍNOLA FILHO, Eduardo. *Dos contratos nominados no direito civil brasileiro*. Conquista, Rio, 1956.
- _____. *A locação residencial e comercial*. Freitas Bastos, Rio, 1956
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo brasileiro*. RT, SP, 1978.
- PONTES DE MIRANDA. *Tratado de direito privado*. Borsol, Rio, 1962
- RODRIGUES, Sílvio. *Da locação predial*. Saraiva, SP, 1979
- RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. Saraiva, SP, 1973.
- SAN TIAGO DANTAS. *Contratos*. Edit. Rio, 1ª edição histórica.
- SERPA LOPES, Miguel Maria. *Contrato de locação de coisas*. Freitas Bastos, Rio, 1956
- SOUZA, Sylvio Capanema de. *A nova lei do inquilinato comentada*. Forense, Rio 1993.
- TEPEDINO, Gustavo, Maria Celina. *A lei do inquilinato anotada e comentada*. Forense Universitária, Rio, 1992
- THEODORO JÚNIOR, Humbeto. *Locação, mandato, comodato-jurisprudência*. Leud, SP, 1987.
- THEOTÔNIO NEGRÃO. *Código Civil e legislação civil em vigor*. Lei do Inquilinato. 18ª ed., Saraiva, SP, 1999.

7. ABSTRACT

The so polemical issue which is the system of building rental in Brazil, that offers a large circumstantial variation, as the dwelling problem is considered, is approached, on the present article, with a scientific and didactic view, by the author – an expert regarding it. He plunges into the study of the legal regime, concerning all the manifestations that take place at the day by day reality. Analyses the especial regime of the Tenancy Act, including the types of rental, the main points of this Act, to present us the basic bibliography to its understanding.

Sumários 1. Sociologia Jurídica e Constituição; 2. Critérios para objetos de pesquisa; 3. Teoria dos sistemas; 4. Assimetrias constitucionais; 5. Sistema social do Direito e organizações formais; 6. Princípios fundamentais vazios de conteúdo; 7. Direitos fundamentais e valores; 8. Referências bibliográficas; 9. Notas; 10. Abstract.

1. SOCIOLOGIA JURÍDICA E CONSTITUIÇÃO

A sociologia jurídica raramente ocupou-se da Constituição. Pode ser que esse relativo desinteresse seja devido à maneira na qual a sociologia concebe seu modo de pesquisar. Se esta investiga os "condicionamentos sociais de saber" jurídico e as "estruturas latentes"

Giuseppe Corsi ensina Sociologia do Direito e Sociologia das Organizações na Universidade de Lecce, Itália. É formado em Ciências Políticas pela Universidade de Bologna e doutorou-se na Universidade de Bielefeld, Alemanha, sob a orientação de Niklas Luhmann. Em 1999 ministrou, na FDUFG, o curso "Introdução à Teoria dos Sistemas". Publicou, recentemente: *Ridescrivere la Questione Meridionale* (Pensa, Lecce 1998), com Raffaele De Giorgi; *Ein Symbol für eine unbekannte Zukunft*, in: Theodor Sandmann, Dirk Baacke (Eds.), "Dort es eigentlich den Berliner Zoo noch?" Erinnerungen an Niklas Luhmann (UVK Konstanz, 1998); *Zwischen Irritation und Indifferenz: Systemtheoretischen Anregungen für die Pädagogik*, in: Horst Dörmberg, Johannes Schmidt (Eds.), *Rezeption und Reflexion: zur Rezeption der Systemtheorie Niklas Luhmanns ausserhalb der Soziologie* (Suhrkamp, 2000).