

CARTILHA

# LOCAÇÃO COMERCIAL

DIREITOS DO LOJISTA

**IBEI**

INSTITUTO BRASILEIRO DE  
ESTUDOS IMOBILIÁRIOS



## **AGRADECIMENTOS**

O **IBEI - Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários** agradece aos seus associados e parceiros por mais esta oportunidade de compartilhar informação e conhecimento sobre questões afetas ao Mercado Imobiliário.

A **Magalhães, Silva & Viana Sociedade de Advogados** agradece aos seus colaboradores que dispenderam horas de seu precioso tempo para a elaboração dessa cartilha.

**Título**

Locação Comercial: Direitos do Lojista

**Realização**

IBEI - Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários

**Coordenadoria e Redação**

Fernando Augusto Cardoso de Magalhães

Paulo Viana Cunha

**Capa**

Ana Lúcia Magalhães

**Editoração**

Ana Lúcia Magalhães

**Patrocínio**

Magalhães, Silva & Viana Sociedade de Advogados

Esta obra é resultado da coletânea de opiniões jurídicas de seus autores, protegida pelos incisos IV e IX e do artigo 5º e artigo 133 da Constituição Federal Brasileira, ressalvadas opiniões eventualmente divergentes.

Direitos reservados pela Lei de Direito Autorais, podendo ser reproduzido mediante indicação da fonte.

## Realização



Tel.: 31 3889-1351 | [ibei.org.br](http://ibei.org.br)

## Patrocínio



MAGALHÃES,  
SILVA & VIANA  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Tel.: 31 2534-1351 | [www.msvadvogados.com](http://www.msvadvogados.com)



# ÍNDICE

<b>1. Locação Comercial</b>	<b>9</b>
1.1 Conceito	9
1.2 Contrato de Locação Comercial	9
1.3 Direitos e Deveres do Locatário	10
1.4 Direitos e Deveres do Locador	12
1.5 Garantias na Locação	14
1.6 Vistoria	15
<b>2. Das Ações Locatícias</b>	<b>17</b>
2.1 Ação de Despejo	17
2.2 Ação Revisional	18
2.3 Ação Renovatória	19
2.4 Ação de Consignação de Aluguéis	20
<b>3. Shopping Centers</b>	<b>17</b>
3.1 Contrato de Locação em Shopping Centers	23
3.2 Cláusulas Contratuais Aplicadas em Shopping Centers	24
<b>4. Cláusulas Abusivas</b>	<b>27</b>
<b>5. Novas Modalidades</b>	<b>29</b>

5.1 Built to Suit	29
5.2 Sale & Leaseback	30
5.3 Vantagens Comuns a estas Modalidades Contratuais	31
<b>6. Direitos Especiais do Locatário</b>	<b>33</b>
6.1 Desapropriação	33
6.2 Improcedência da Ação de Despejo	34
6.3 Direito de Preferência	35
6.4 Da Cláusula de Vigência	36
6.5 Obras Públicas	36
6.6 Das Benfeitorias Necessárias, Úteis e Voluptuárias	37
6.7 Cobranças Abusivas	38
6.8 Restituição de Cobranças Indevidas e Antecipação de Pagamento de Aluguéis	38
6.9 Prestação de Contas (Shopping Centers)	39
6.10 Luvas, "Taxa" de Cadastro, "Taxa" de Expediente e "Taxa" de Renovação	39
6.11 Passa-se o Ponto	40
<b>7. Lei 8.245/91</b>	<b>43</b>
<b>8. Referências Bibliográficas</b>	<b>69</b>





# 1. LOCAÇÃO COMERCIAL

## 1.1 CONCEITO

Locação Comercial é o termo usual que se refere à locação não residencial definida pela Lei de Locações de Imóveis Urbanos, Lei 8.245/1991, art. 51. Trata-se, assim, da cessão onerosa da posse na qual o imóvel urbano é cedido pelo Locador ao Locatário, para que este o utilize em suas atividades empresariais, comerciais ou profissionais, devendo o Locador garantir o uso a que se destina o bem, durante todo o período da locação.

Considera-se também locação não residencial, aquela que o locatário é pessoa jurídica e o imóvel for utilizado por titular, diretor, sócio, gerentes, executivos ou empregados da empresa.

As locações de imóveis rurais e industriais, denominadas arrendamento, são regidas pelo Estatuto da Terra, Lei 4.504/1964.

## 1.2 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

É o acordo verbal ou escrito entre Locador e Locatário, por qualquer prazo, pelo qual se convencionam a cessão temporária do uso e gozo de um ou mais imóveis mediante remuneração, denominada aluguel.

## 1.3 DIREITOS E DEVERES DO LOCATÁRIO

### 1.3.1 DEVERES DO LOCATÁRIO

pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação (condomínio, IPTU, Taxa Incêndio, etc.), exigíveis em razão de lei ou de contrato, 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;

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;

restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, constante da vistoria prévia, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano;

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

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

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;

pagar as despesas de consumo de bens e serviços, tais como energia elétrica, gás, água e esgoto, telefonia;

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 da Lei 8.245/91;

cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

pagar o prêmio do seguro de fiança;

pagar as despesas ordinárias de condomínio.

### 1.3.2 DIREITOS DO LOCATÁRIO

receber a coisa desembaraçada para o uso;

exigir o recibo dos aluguéis pagos;

exigir a manutenção dos elementos essenciais da coisa (telhado, por exemplo);

exigir o inventário da coisa no início da locação (laudo de vistoria);

exigir indenização de benfeitorias necessárias, bem como das úteis que fizer com a devida autorização, com direito à retenção e ao levantamento caso não seja indenizado;

exigir seu direito de preferência em caso de alienação da coisa;

exigir seu direito à manutenção da vigência do contrato na alienação, se essa cláusula estiver averbada no Registro de Imóveis;

purgar a mora, evitando rescisão da locação;

ser despejado só nos casos previstos em lei;

cessão e sublocação com autorização expressa do locador;

renovação compulsória do contrato de locação, se preenchidos os requisitos legais;

revisão contratual: os valor do aluguel poderá ser revistos após três anos de vigência do contrato (art. 19 da Lei 8.245/91).

## **1.4 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR**

### **1.4.1 DEVERES DO LOCADOR**

entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

manter, durante a locação, os elementos essenciais do imóvel;

responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

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

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;

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;

exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que lhe estejam sendo exigidas;

pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

#### 1.4.2 DIREITOS DO LOCADOR

recebimento do aluguel (art. 565, C.C.): com penhor legal sobre os móveis do inquilino no prédio (inciso II do art. 1.467 do C.C.);

direito a exigir garantia do cumprimento da obrigação; em locação sem garantia (real ou fidejussória), cobrar antecipadamente o aluguel (art. 42 da Lei 8.245/91);

mover ação de despejo (rescisória, arts. 5º, 59 e 66 da Lei 8.245/91), no caso de descumprimento de obrigação pelo Locatário;

direito de retomada: o locador pode reaver a coisa locada após o vencimento da locação (denúncia vazia), ou no caso de descumprimento de alguma obrigação contratual, promovida por ação de despejo;

revisão contratual: os valores podem ser revistos a preço de mercado após três anos de vigência do contrato (art. 19 da Lei 8.245/91).

## 1.5 GARANTIAS NA LOCAÇÃO

É direito do Locador exigir do Locatário garantia do cumprimento das obrigações locatícias, sendo previstas na Legislação (art. 37 da Lei 8.245/91) as seguintes modalidades de garantia.

### **Caução**

que pode ser real de bens registrados (móveis ou imóveis) ou em dinheiro (valor de até três meses de aluguel), que consiste no depósito em dinheiro no valor de até três vezes o valor do aluguel, podendo, entretanto ser dado um bem imóvel ou móvel, ou mesmo título de capitalização, sendo, neste caso, livre a estipulação do valor;

### **Fidejussória**

fiança nos termos do art. 818, C.C., nesta modalidade, um terceiro que se responsabiliza solidariamente pelas obrigações contratuais;

### **Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento**

conforme o inciso IV do art. 37 da Lei 8.245/91, incluído pela Lei nº 11.196/05;

### **Seguro de Fiança Locatícia**

contratado junto uma companhia seguradora, que é o pagamento de taxa correspondente a um prêmio (anual ou mensal) ao locador (merece destaque por ser a forma mais comum em locações comerciais);

Após a alteração da Lei de Locações pela Lei 12.112/2009, que instituiu novas hipóteses de liminar de despejo no prazo de 15 dias para as locações desprovidas de qualquer uma das modalidades de garantia, tornou-se mais vantajoso, para ambas as partes, a opção por não instituírem a garantia, pois, facilita a retomada do imóvel pelo Locador e, também, facilita a contratação pelo Locatário, que não precisará se preocupar em despende

tempo e recurso para a contratação das referidas modalidades de garantia previstas na legislação. Ou seja, desburocratiza a contratação da locação.

**ATENÇÃO!** *É vedada, sob pena de nulidade, prisão e multa, exigir de mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação (parágrafo único, do art.37 da Lei 8.245/91).*

## 1.6 VISTORIA

A vistoria é um documento assinado pelas partes, pelo qual são constata-  
das, em texto descritivo e fotografias, as características e eventuais vícios  
que o imóvel apresenta. É desejável que seja realizada por profissional ha-  
bilitado: engenheiro civil.

A vistoria prévia protege tanto o proprietário locador, quando o inquilino  
locatário.

É mais frequente constar do contrato que o imóvel está sendo entregue em  
perfeito estado (pintura nova, sinteko novo, instalações elétricas e hidráu-  
licas em perfeito estado de funcionamento, etc.) e, que o inquilino deverá  
devolvê-lo, quando do final da locação no mesmo estado.

Nos contratos em que o imóvel é alugado “no estado em que se encontra”, é  
usual que as partes dispensem a vistoria inicial e, o inquilino fique autoriza-  
do a devolver o imóvel como ele estiver, sem desfazer as obras que realizou  
e sem realizar obras de reparo.

Recomenda-se, também, realizar vistoria quando do recebimento e da en-  
trega do imóvel, mediante ata notarial, que atestará publicamente o estado  
de conservação do bem imóvel.





## 2. AÇÕES LOCATÍCIAS

### 2. DAS AÇÕES LOCATÍCIAS

A lei de Locações prevê determinados procedimentos judiciais específicos, assecuratórios dos direitos e deveres de ambas as partes, são eles:

#### 2.1 AÇÃO DE DESPEJO

Trata-se de procedimento judicial rescisório, pela qual uma das partes pede a declaração da resolução da relação locatícia, por infração culposa da outra parte, tendo como consequência a desocupação do imóvel. Daí a denominação “ação de despejo”.

Com o advento das alterações da Lei de Locações pela Lei 12.112/2009, surgiram novas hipóteses de concessão de liminar de despejo, além das já previstas no art. 59 da Lei 8.245/91, que merecem especial atenção dos Locatários, para não serem surpreendidos por ordem de desocupação no prazo de 15 dias:

para 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;

o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia.

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

a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo e, não tendo o inquilino purgado a mora no prazo legal de 15 dias concedido para desocupação.

**ATENÇÃO!** *Para o Locador exercer o direito de retomada do imóvel nos casos de concessão de liminar, deverá comprovar o depósito de caução no valor equivalente a três meses de alugueis.*

**IMPORTANTE:** No caso da concessão de liminar para desocupação sob o fundamento de falta de pagamento nos contratos de locação desprovidos de qualquer modalidade de garantia, poderá o Locatário impedir a desocupação, se no prazo de 15 dias concedidos para a desocupação do imóvel, este efetuar o depósito judicial contemplando a totalidade dos valores devidos (§3º do art.59 da Lei 8.245/91).

## 2.2 AÇÃO REVISIONAL

Trata-se de procedimento judicial para preservar o equilíbrio do contrato quanto ao preço do aluguel, possibilitando seu ajustamento ao valor de mercado, ou seja, para cima ou para baixo, constituindo direito de ambas as partes: Locador e Locatário, que pode ser exercido após o decurso de três anos da locação.

## 2.3 AÇÃO RENOVATÓRIA

É um procedimento judicial garantidor da permanência do Locatário no imóvel em que exerce atividade econômica. Talvez seja um dos mais importantes para o lojista, pois visa proteger o seu maior patrimônio, o fundo de comércio.

A renovação contratual está condicionada ao cumprimento de requisitos imprescindíveis e cumulativos, sendo os principais:

possuir contrato escrito e com prazo determinado de no mínimo 5 anos, admitida a soma de prazos ininterruptos,

prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos no mesmo ramo de atividade comercial.

propor a ação no interregno de 1 ano, no máximo, até 6 meses, no mínimo, anteriores a data de finalização do prazo do contrato em vigor;

comprovar o cumprimento rigoroso das obrigações contratuais, em especial, o pagamento pontual dos aluguéis e encargos da locação.

Também ocorrem os casos em que o Locador, por lei, não está obrigado a renovar, sendo estes:

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

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.

**ATENÇÃO!** Sobre a obrigação de renovação o Locador deverá observar as seguintes regras:

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.

nas locação de espaços em Shopping Centers o Locador não poderá recusar a renovação do contrato de locação sob o fundamento de 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.

**IMPORTANTE:** Conforme o § 3º, do art. 52, da Lei de Locações o Locador deverá indenizar o Locatário pelos prejuízos e lucros cessantes que este 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

## 2.4 AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUÉIS

Cabe ação de consignação do aluguel pelo Locatário, quando há recusa do Locador em receber o aluguel ou encargos da locação, para que seja evita-

dos efeitos decorrentes da mora, tais como a rescisão do contrato, a incidência de multas, juros e correção monetária sobre a parcela que se quer pagar.

Embora não previsto expressamente pela Lei, é possível requerer judicialmente a consignação das chaves, para fins de se evitar a cobrança de aluguéis, quando o Locador, injustamente se recusa a recebê-las ao término do contrato de locação, seja pelo término do prazo ou por descumprimento do Locador de algum de seus deveres.



## 3. SHOPPING CENTERS

### 3. SHOPPING CENTERS

Os Shopping Centers (BASILIO, João Augusto. Shopping Centers. Rio de Janeiro: Renovar, 2005) podem ser considerados como uma forma de conjugar a atuação de estabelecimentos varejistas, para que, em comum, se beneficiem das vantagens que só podem ser propiciadas pelas atividades empresariais de escala.

Segundo estudos (CERVEIRA FILHO, Mario. Ações Renovatórias e revisionais em Shopping Centers- Ed. Saraiva, 2009 – São Paulo, p.01), apenas 4 (quatro) dentre 100 (cem) lojistas conhecem os seus direitos como locatários em shopping centers.

#### 3.1. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

A locação em shopping centers é um contrato atípico e complexo, pois, num único instrumento reúnem diversas cláusulas obrigacionais que nascem não apenas da vontade da lei, mas também da liberdade contratual exercida pelas partes, conforme o art. 54 da Lei de Locações.

Desta liberdade surgem diversas obrigações polêmicas e comumente utilizadas na relação contratual entre lojistas e empreendedores, tais como: aluguel percentual, 13ª aluguel, cláusula de raio, pagamento do fundo de promoção, dentre outras.

Ocorre que, ante a complexidade destes contratos aliada ao elevado desconhecimento dos lojistas sobre os seus direitos como locatários, tornam-se estes, vítimas de diversas cláusulas abusivas, dentre elas: a renúncia antecipada do direito de aquisição do imóvel, a cláusula de exclusividade, bem como aquelas que visam a elidir os objetivos da Lei de Locações ou que afastem o direito de renovação contratual (art. 45 da lei 8.245/91).

### **3.2. CLÁUSULAS CONTRATUAIS APLICADAS EM SHOPPING CENTERS**

São cláusulas mais comuns, embora às vezes questionáveis:

**ALUGUEL PERCENTUAL OU FATURAMENTO:** contraprestação pela cessão de uso da loja do empreendimento calculada sobre o faturamento bruto do lojista e devido sempre que superior ao aluguel mínimo fixado.

**ALUGUEL DESEMPENHO:** pagamento periódico (geralmente semestral) de valor correspondente a um percentual (geralmente 75%) do aluguel mínimo reajustável, vigente à época do pagamento;

**ALUGUEL COMPLEMENTAR:** cobrado toda vez que a inflação acumulada em um período de reajuste for igual ou superior a um índice pre-determinado.

**13º ALUGUEL:** pagamento em duplicidade do aluguel referente ao mês de dezembro, em razão do aumento das vendas por ocasião do natal.

**Proibição de cessão/modificação de atividade:** visa impedir a desconfiguração do mix de lojas (tenant mix).



**RES SPERATA:** pagamento de um preço especificado, preliminar à locação, para compensar o Locador pelos fatores básicos de alavancagem operacional do shopping center.

**FISCALIZAÇÃO “BOCA DE CAIXA”:** possibilidade do Locador fiscalizar vendas feitas pelo lojista para fins de apuração do aluguel percentual.

**CLÁUSULA PERFORMANCE:** limite mínimo de vendas fixada para cada lojista cujo descumprimento implica em infração contratual ou no pagamento de um valor adicional denominado aluguel de garantia de desempenho.

**CLÁUSULA DE RAIO:** proibição ao lojista de abertura de outra loja de ramo similar ao explorado por ele dentro do shopping center.

**ADESÃO COMPULSÓRIA:** obrigatoriedade de adesão aos vários contratos que juntos formam o negócio jurídico do shopping Center (locação, normas gerais, convenção condomínio, regimento interno).

**INGRESSO OBRIGATÓRIO NA ASSOCIAÇÃO DE LOJISTA DO SHOPPING.**

**NÃO FECHAMENTO DE LOJA + 30 DIAS.**

**APROVAÇÃO PRÉVIA (ARQUITETURA, DECORAÇÃO, VITRINE, ETC.).**



## 4. CLÁUSULAS ABUSIVAS

### 4. CLÁUSULAS ABUSIVAS NAS LOCAÇÕES COMERCIAIS

Embora sejam comumente encontradas nos contratos de locação em shopping centers, provocam desequilíbrio da relação entre Locador e Locatário:

**RENÚNCIA A DIREITO DE REVISÃO E RENOVAÇÃO:** a Lei de locações estabelece a nulidade de cláusula que desvirtue os objetivos da legislação, bem como importem no afastamento do direitos do inquilino;

**RENOVAÇÃO:** imposição de condições injustificadas e ilegais, tais como luvas;

**ASSOCIAÇÕES DE LOJISTAS:** vedação de filiação a outras associações de representação do lojista;

**PRÉ-ESTIPULAÇÃO DE ALUGUEL FUTURO PARA FINS DE RENOVAÇÃO;**

**IMPOSIÇÃO DE MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA DE FORMA DIVERSA DA PREVISTA NA LEI DE LOCAÇÕES, SEM RESPEITO À REDUÇÃO PROPORCIONAL PELO PRAZO CUMPRIDO DO CONTRATO;**

**IMPOSIÇÃO MULTA DIÁRIA APÓS VENCIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO;**

**COBRANÇAS DE MULTAS E JUROS ACIMA DO LIMITE LEGAL DE 10% (artigo 9, Decreto 22.626/1933).**



## 5. NOVAS MODALIDADES

### 5. NOVAS MODALIDADES DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Os contratos de “built to suit” e “sale and leaseback” são formas de satisfazer a necessidade de espaço físico para exercício das atividades econômicas do inquilino, que consistem em oportunidade de investimento para o locador e capitalização para o locatário.

#### 5.1 BUILT TO SUIT

Nova modalidade de locação por prazo determinado, em que se ajusta previamente a aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel locado, visando melhor atender às necessidades do inquilino (art. 54<sup>a</sup> da Lei 8.245/1991).

O contrato built to suit é o negócio jurídico pelo qual uma das partes contratantes, no caso, a locatária contrata a construção de imóvel que atenda as necessidades específicas da sua atividade empresarial, remunerando a empreendedora-locadora mediante o pagamento de aluguéis fixados em patamares que combine o retorno dos investimentos realizados na construção e o uso do bem imóvel através de cessão temporária (locação) fixada por um longo período previamente determinado.

Nesta modalidade, a Lei permite que prevaleça as condições livremente pactuadas entre as partes, autorizando inclusive a renúncia ao direito de

revisão do valor dos alugueis enquanto perdurar o prazo da locação e a imposição da multa convencionada sem a redução proporcional ao prazo decorrido, limitada ao valor da soma dos alugueis devidos até o final do prazo contratual.

Nesse passo, em geral, a estrutura de uma operação imobiliária no built to suit dar-se-á na seguinte forma:

A empresa que será locatária do imóvel contrata os serviços de um empreendedor, usualmente, do ramo imobiliário;

O empreendedor busca e adquire um imóvel (terreno) indicado pela locatária ou que melhor atenda os objetivos da operação built to suit;

O empreendedor desenvolve um projeto de construção que atenda especificamente as necessidades da locatária mediante prévia aprovação e supervisão desta;

Por fim, o empreendedor-locador cede o direito de uso do imóvel por um período determinado à empresa-locatária;

## **5.2 SALE & LEASEBACK**

Modalidade de negócio também conhecida por “desmobilização”, na qual o proprietário aliena seu imóvel a um terceiro, geralmente com cláusula de retrovenda e, o aluga ao mesmo tempo, de modo a continuar utilizando o bem, por longo período de tempo, para sua atividade econômica.

### 5.3 VANTAGENS COMUNS A ESTAS MODALIDADES CONTRATUAIS

Evitar a imobilização de seus ativos financeiros para melhor direcioná-los à sua atividade principal (“core business”).

Com menos recursos imobilizados, aumenta a taxa de retorno do investimento (TRI).

Dedução do valor dos aluguéis para fins de cálculo do IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica e CSL – Contribuição Social sobre o Lucro, para empresas que adotam o regime de Lucro Real.

Contratos com prazo mais dilatado.





## 6. DIREITOS ESPECIAIS DO LOCATÁRIO

### 6. DIREITOS ESPECIAIS DO LOCATÁRIO NA LOCAÇÃO COMERCIAL

#### 6.1 DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação imobiliária ocorre nos casos em que o estado (União, Estado ou Município), toma para si uma propriedade imobiliária, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (Constituição da República Federativa do Brasil, art. 5º, inciso XXIV), declarando por decreto o imóvel como sendo de utilidade (Decreto Lei 3.365/1941, art. 5º) ou necessidade pública, ou por interesse social (Lei 4.132/1962, art. 2º), ou ainda, por sanção pela não adequada utilização ou aproveitamento (Constituição da República Federativa do Brasil, art. 182, § 3º, inciso III).

Cabe então:

Indenização ao Proprietário: pela perda da propriedade, em valor equivalente ao valor de mercado do imóvel, estabelecido por acordo direto entre o poder público e o proprietário em escritura pública ou, determinado pela jurisdição, em processo judicial, após uma perícia de avaliação.

Indenização ao Locatário: devida pelo locador, pelas benfeitorias realizadas com seu consentimento, haja vista que parte do valor da indenização recebida pelo imóvel se refere à valorização do mesmo em decorrência destas benfeitorias.

Indenização ao Empreendedor: (STJ - REsp 704726 DJ 06.03.2006 p 329; REsp 696929 DJ 03.10.2005 p 208), seja ele pessoa física ou jurídica, inquilino ou proprietário do imóvel, pela perda ou dano ao fundo de comércio, em valor equivalente ao prejuízo suportado. Por fundo de comércio entende-se o patrimônio incorpóreo da empresa, que inclui o ponto comercial e o negócio, ou seja, a aptidão para produzir lucros. A avaliação do fundo de comércio é feita por perícia técnica, em processo judicial.

## 6.2 IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE DESPEJO

O despejo é uma consequência da ação rescisória de contrato de locação, movida pelo Locador (proprietário) para retomar o bem em face do Locatário (inquilino), em decorrência do final do prazo da locação ou de alegação de infração contratual, como por exemplo, a falta de pagamento do aluguel ou outro encargo locatício (seguro, iptu, condomínio, etc.), porém, quando não há fundamento o pedido de despejo e ele é julgado improcedente ou quando pedido para uso próprio, poderá o Locatário, pleitear os seguintes direitos:

Indenização: pelos prejuízos decorrentes de sua saída do imóvel, tendo sido o empresário despejado do imóvel em atendimento a pedido de liminar, no caso de ação de despejo ser julgada posteriormente improcedente;

Indenização: correspondente aos gastos com mudança nos casos de retomada do imóvel quando da demolição ou reconstrução do imóvel urbano (edificação licenciada - Inciso IV, do art.47, da Lei 8.245/1991), exceto se determinadas pelo Poder público;

### 6.3 DIREITO DE PREFERÊNCIA

O Proprietário do imóvel objeto da locação deve dar preferência (Art. 29 da Lei 8.245/1991) ao Locatário na venda do imóvel, oferecendo a este, previamente, em igualdade de condições, a compra do imóvel.

Deverá o Locador notificar o Locatário para que manifeste o seu direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias, devendo a comunicação conter:

Preço;

A forma de pagamento;

A existência de ônus reais;

Local e horário em que pode ser examinada a documentação.

**ATENÇÃO!** *Recomenda-se ao Locatário averbação do contrato de locação junto a matrícula do imóvel alugado.*

**IMPORTANTE:** Caso o locatário seja preterido no seu direito de preferência, poderá requerer indenização por perdas e danos ou depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, desde que:

requeira no prazo de 6 (seis) meses, a contar do registro da venda no Cartório de Registro de Imóveis;

o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Também, poderá o Locatário exigir indenização por perdas e danos caso do proprietário venha a desistir da venda do imóvel ao Locatário, após este aceitar as condições constantes da notificação para exercício do direito de preferência;

## 6.4 DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

Trata-se de estipulação contratual que estabelece o direito do Locatário permanecer no imóvel até o vencimento do prazo contratual da locação, independentemente, se o imóvel alugado for vendido para terceiros.

Ou seja, impede que o novo proprietário do imóvel alugado denuncie o contrato requerendo a devolução do bem imóvel antes do término do prazo de vigência da locação.

Porém, para o Locatário exercer este direito deve-se observar os seguintes requisitos:

prazo determinado no contrato;

cláusula de vigência no caso de alienação;

averbação do contrato junto à matrícula do imóvel.

Este direito do Locatário é de suma importância, principalmente, quando o Locatário investe em reformas e benfeitorias no imóvel alugado, bem como, garante que o contrato de locação perdure pelo prazo necessário para a formação do ponto comercial, bem como, resguarde eventual pedido de renovação do contrato.

## 6.5 OBRAS PÚBLICAS

A realização de obras públicas pode provocar a desapropriação do imóvel ou dificultar seu uso durante as obras, casos em que cabem as indenizações respectivas:

Ao Locatário, pelos prejuízos decorrentes (lucros cessantes) da redução do faturamento durante as obras;

Ao Locatário pelos prejuízos decorrentes da inviabilização da atividade comercial e perda do fundo de comércio, nas desapropriações;

Ao proprietário do imóvel alugado, pela perda do imóvel no caso de desapropriação (Decreto Lei 3.365/1941), cabendo a indenização prévia, em dinheiro e em valor justo, equivalente ao valor de mercado do bem;

## 6.6 DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, ÚTEIS E VOLUPTUÁRIAS

Conforme o previsto no art.35 da Lei 8.245/91, salvo expressa disposição contratual em contrário, serão indenizáveis as benfeitorias:

**NECESSÁRIAS:** as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

**ÚTEIS:** as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

**ATENÇÃO!** *As benfeitorias necessárias independem de autorização do Locador para serem indenizadas, porém, a indenização pelas benfeitorias úteis dependerá da comprovação do fato de terem sido autorizadas pelo Locador.*

**VOLUPTUÁRIAS:** as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

**ATENÇÃO!** *As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.*

## **6.7 COBRANÇAS ABUSIVAS**

O inquilino prejudicado pela inclusão indevida nos cadastros de negativação de crédito, ou mesmo por outros expedientes de cobrança humilhantes, vexatórios ou que causam perturbação de sua tranquilidade, pode pleitear indenização pelos danos morais correspondentes;

## **6.8 RESTITUIÇÃO DE COBRANÇAS INDEVIDAS E PAGAMENTO ANTECIPADO DE ALUGUÉIS**

Às vezes cobranças indevidas ocorrem (Art. 940 do CC), tais como taxas e valores e quantias diversas das previstas como dever do Locatário na legislação especial, gerando o direito à restituição destes valores com correção monetária e juros, ou até mesmo, em dobro, quando verificada a má-fé do Locador.

Também a exigência de pagamento antecipado dos aluguéis é vedada pela Lei de Locações. A únicas exceções permitidas são:

quando o contrato está desprovido de qualquer uma das modalidades de garantia,e;

na locação para temporada (art.48 ao art.50 da Lei 8.245/91).

**ATENÇÃO!** *na exceção prevista pela Lei de Locações no caso do contrato desprovido de garantia, a cobrança do aluguel e demais encargos ocorrerá até o 6º dia útil do mês vincendo, não podendo a cobrança antecipada superar o valor equivalente a um mês de aluguel.*

## 6.9 LOGISTAS DE SHOPPING CENTERS

Nos centros comerciais, além dos alugueis são cobrados o condomínio, fundos de marketing, contribuições associativas e outras, constituindo direito de quem paga saber exatamente como foram utilizados os recursos, para tanto, cabem ações de prestação de contas (Art. 914 do CPC):

de despesas condominiais;

de fundos de marketing;

de associações de lojistas;

## 6.10 LUVAS, “TAXA” DE CADASTRO, “TAXA” DE EXPEDIENTE, “TAXA” DE RENOVAÇÃO

A Lei de locações (art. 43, inciso I) veda a cobrança de valores além dos expressamente permitidos, tornando contravenção penal esta cobrança, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado.

A contravenção se materializa no momento da cobrança, ou seja, basta cobrar, sem a necessidade do efetivo pagamento para sua ocorrência, embora o recibo seja considerado prova contundente da infração.

## **6.11 PASSA-SE O PONTO**

Ponto é o lugar em que o comerciante se estabelece. É a sede de seus negócios ou onde os realiza normalmente. (De Plácido e Silva, Vocabulário Jurídico, 2ª Ed., 1967, v.III, p.1.177)

O ponto comercial surge da localização da propriedade imóvel do empresário, valorizando-o ou do contrato de locação do imóvel de terceiro.

Nos casos em que há o contrato de locação não residencial o ponto comercial, claramente, desvincula-se da propriedade imobiliária, sendo este de propriedade do empresário/comerciante locatário como um bem incorpóreo do estabelecimento comercial.

O ponto comercial é valorizado principalmente por sua excelente localização que potencializa a receita da atividade econômica a ser desenvolvida naquela região.

É muito comum o locatário alienar o seu ponto comercial, porém, quando é formado em imóvel alugado, a transferência de titularidade se dá através do trespasse do contrato de locação.

Para que a venda do ponto comercial em imóvel alugado concretize-se sem maiores percalços necessário que o empresário observe o disposto no artigo 13 da Lei do Inquilinato:

“Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador. § 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição. § 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador



terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.”

**IMPORTANTE:** Quando da contratação da locação não residencial observe se o contrato prevê cláusula contratual proibitiva da transferência ou cessão do contrato de locação em razão da alienação do ponto comercial, e solicite, conforme o caso, a retirada ou modificação desta cláusula a fim de melhor preservar o seu Fundo de Comércio representado pelo Ponto Comercial

**LEMBRE-SE!** *A Lei de Locações garante ao Locatário a indenização pelos prejuízos causados pela perda do ponto comercial quando configurado que o Locador não cumpriu os requisitos legais que o autorizam a não renovar o contrato de locação (vide: Ação Renovatória).*





## 7. LEI Nº 8.245

### **7. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.**

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I  
Da Locação

CAPÍTULO I  
Disposições Gerais

SEÇÃO I  
Da locação em geral

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

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

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.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são soli-

dários se o contrário não se estipulou.

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

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

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

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

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.

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

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

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nuproprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

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

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

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

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

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

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

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

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

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

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

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

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.

§ 1o Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 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.

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

§ 3o (VETADO)

## SEÇÃO II

### Das sublocações

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.

## SEÇÃO III

### Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

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.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

## SEÇÃO IV

### Dos deveres do locador e do locatário

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 referam 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.

Art. 23. 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;

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.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como 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.

1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. 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.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

## SEÇÃO V

### Do direito de preferência

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

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

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

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

## SEÇÃO VI

### Das benfeitorias

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.

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.

## SEÇÃO VII

### Das garantias locatícias

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

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

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

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

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

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

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

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

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

- 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.
- Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.
- Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.
- Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

## SEÇÃO VIII

### Das penalidades criminais e civis

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.

## SEÇÃO IX

### Das nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

## CAPÍTULO II

### Das Disposições Especiais

#### SEÇÃO I

##### Da locação residencial

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

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por

prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

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

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

I - Nos casos do art. 9º;

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

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

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

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

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

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

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

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

## SEÇÃO II

### Das locações para temporada

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feita de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

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.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

### SEÇÃO III

#### Da locação não residencial

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

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

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

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

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

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

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

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

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

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importa-

rem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

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

1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

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

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

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

I - nas hipóteses do art. 9º;

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

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.

§1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center :

- a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22; e
- b) 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.



§2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

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.

§1º Poderá ser convenionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convenionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§3º (VETADO).

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.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

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

## TÍTULO II

### Dos Procedimentos

#### CAPÍTULO I

#### Das Disposições Gerais

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

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela super-

veniência delas;

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

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

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

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

## CAPÍTULO II Das Ações de Despejo

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º 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:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), 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;

II - o disposto no inciso II do art. 47, 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, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, 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 notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até

30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

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, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3o No caso do inciso IX do § 1o deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. 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.

Art. 61 Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

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

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontestados;

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

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.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§1º O prazo será de quinze dias se:

entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46.

§2º Tratando-se 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.

§3º Tratando-se 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, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

§4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser exe-

cutada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9o, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução.

§1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

### CAPÍTULO III

#### Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

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

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

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, 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;

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

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

## CAPÍTULO IV

### Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

- a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;
- b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contra-proposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

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

## CAPÍTULO V

### Da Ação Renovatória

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

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

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

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

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

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

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

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

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

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

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).

1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

2º No caso do inciso III, o locador deverá 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.

3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.



Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

§ 1o (VETADO)

§ 2o (VETADO)

§ 3o (VETADO)

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

### TÍTULO III

#### Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167. ....

II - .....

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.”

“Art. 169. ....

.....  
III - o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.”

Art. 82. O art. 3° da Lei n° 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

“Art. 3° .....

.....  
VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Art. 83. Ao art. 24 da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4°:

“Art. 24. ....

.....  
4° Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça.”

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

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.

Art. 86. O art. 8° da Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8° O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado.”

Art. 87. (Vetado).

Art. 88. (Vetado).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

- I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
- II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
- III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
- IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
- V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
- VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
- VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e
- VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDOCOLLOR

Jarbas Passarinho

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 21.10.1991





## 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BASILIO, João Augusto. Shopping Centers. Renovar, 2005, Rio de Janeiro.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. Anotações à lei do inquilinato: lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000.

CERVEIRA FILHO, Mario. Ações Renovatórias e Revisionais em Shopping Centers. Saraiva, 2009, São Paulo.

DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. Saraiva, 2009, São Paulo.

Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

SALLES, José Carlos Moraes. Ação renovatória de locação empresarial: locações comerciais, industriais e para sociedades civis com fins lucrativos. Editora Revista dos Tribunais, 2002.

SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada. GZ Ed., 2010, Rio de Janeiro.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991 – 10ª ed. – São Paulo: Atlas, 2010.

ZARIF, Cláudio Cintra; FERNANDES, Luís Eduardo Simardi; TORRES DE MELO, Rogério Licastro. Ações Locatícias. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2010.

**Realização**

**IBEI**

INSTITUTO BRASILEIRO DE  
ESTUDOS IMOBILIÁRIOS

Tel.: 31 3889-1351 | [ibe.org.br](http://ibe.org.br)

**Patrocínio**



**MAGALHÃES,  
SILVA & VIANA**

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua dos Timbiras, 138, sl. 802, Funcionários  
Belo Horizonte | Minas Gerais | 30140-060  
Tel.: 31 2534-1351 | [www.msvadvogados.com](http://www.msvadvogados.com)