



UNIVERSIDADE DO VALE DO TAQUARI - UNIVATES
CURSO DE DIREITO

**A (IM) POSSIBILIDADE DE REAVER O IMÓVEL LOCADO DURANTE
A VIGÊNCIA DE PRAZO CONTRATUAL DETERMINADO**

Júlia Franciele Anschau

Lajeado, junho de 2019.

Júlia Franciele Anschau

**A (IM) POSSIBILIDADE DE REAVER O IMÓVEL LOCADO DURANTE
A VIGÊNCIA DE PRAZO CONTRATUAL DETERMINADO**

Monografia apresentada na disciplina de Trabalho de Curso II – Monografia ou Artigo Acadêmico do Curso de Direito, da Universidade do Vale do Taquari – Univates, como parte da exigência para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Loredana Gragnani
Magalhães

Lajeado, junho de 2019.

RESUMO

A monografia busca elucidar o tema a (im) possibilidade de reaver o imóvel locado durante a vigência de prazo contratual determinado. Assim, esta monografia tem o objetivo de analisar as razões existentes que levam o locatário ao despejo do imóvel alugado conforme a Lei de Locações n.º 8.245/91 e suas alterações, descrevendo as generalidades das locações de imóveis, identificando as possíveis infrações praticadas pelo locatário, a forma em que se dará a rescisão do contrato, bem como os prazos contratuais, por fim, examinando as possibilidades de rescisão do contrato de locação durante a vigência de prazo determinado. A metodologia deste estudo quantitativo envolveu a pesquisa em diversas doutrinas, artigos e na própria Lei de Locações, visto que a locação de um imóvel é menos burocrática e não necessitam de grandes aportes financeiros, quantos necessários para aquisição de um imóvel próprio. Com a crise do país, as locações imobiliárias passam por uma fase turbulenta, o locador vem se sentindo lesado, pois com a baixa oferta de empregos, os inquilinos estão deixando de arcar com suas obrigações. A conclusão do estudo é de que em regra o locador não pode reaver o imóvel dado em locação dentro do prazo determinado, mas em análise ao artigo 9º da Lei n.º 8.245/91, existem algumas hipóteses que este poderá retomar a posse do bem, sendo que poderá se utilizar da ação de despejo e hipóteses de liminares para que se efetive a devolução do imóvel dado em locação.

Palavras-chave: Locação de imóvel. Contrato. Garantias. Ação de despejo.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	4
2 GENERALIDADES SOBRE A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO BRASIL	7
2.1 Conceito e aspectos jurídicos do contrato	10
2.2 A função social dos contratos	14
3 POSSÍVEIS INFRAÇÕES PRATICADAS PELO LOCATÁRIO	18
3.1 Da denúncia contratual	21
3.2 Do prazo contratual	25
3.3 As garantias do contrato de locação de imóvel	28
4 A RECUPERAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO DURANTE A VIGÊNCIA DE PRAZO CONTRATUAL DETERMINADO	35
4.1 Conceito e aspectos gerais da Ação de Despejo	35
4.2 Dos prazos para desocupação do imóvel	42
4.3 A (im) possibilidade de reaver o imóvel locado durante a vigência de prazo contratual determinado	46
5 CONCLUSÃO	51
REFERÊNCIAS	54

1 INTRODUÇÃO

O contrato de locação predial urbano no Brasil é de fundamental relevância, tendo em vista que grande parte da população não tem acesso à moradia própria, sendo assim, a solução mais viável que essas pessoas vislumbram é a locação de um imóvel, visto que os recursos para locar um imóvel são menos burocráticos e inferiores dos recursos que seriam necessários para adquirir a casa própria.

O Brasil vem passando por uma crise econômica severa, que teve início em meados de 2014, acarretando no desemprego de uma grande população de trabalhadores, se não bastasse a oferta de trabalho também estar escassa, fazendo com que certa classe passe por dificuldades extremas, em virtude disso a taxa de inadimplência cresce consideravelmente.

Com a crise política no atual cenário econômico do país, as locações prediais vêm sendo muito afetadas, os proprietários de imóveis locados começam a enfrentar a falta de pagamento dos aluguéis, bem como o descumprimento contratual, tendo estes que retomarem seus imóveis.

O contrato de locação é um tipo de negócio jurídico, devendo-se observar as exigências da validade deste, destinando-se apenas a coisas móveis e imóveis, sendo que depende da participação de duas partes para se concretizar, na qual o locador se obriga a ceder ao locatário, por tempo determinado ou indeterminado o préstimo de alguma coisa infungível mediante remuneração. A Lei de Locações de

n.º 8.245/91 foi alterada pela Lei n.º 12.112/2009, modificando os deveres do locatário e resguardando o proprietário, sendo alterada posteriormente pela Lei n.º 12.744/2012.

Assim, a presente monografia objetiva analisar as razões existentes que levam o locatário ao despejo do imóvel alugado de acordo com a Lei de Locações n.º 8.245/91 e suas alterações.

Dessa maneira, o primeiro capítulo deste trabalho abordaremos as generalidades sobre a locação de imóveis urbanos no Brasil, traçando inicialmente o conceito e os aspectos jurídicos do contrato, bem como a função social dos contratos.

Prosseguindo, no segundo capítulo serão verificadas as possíveis infrações praticadas pelo locatário, como ocorrerá a denúncia contratual e os prazos em que o contrato poderá ser celebrado pelas partes, ou seja, determinado ou indeterminado, e ainda serão analisadas as garantias do contrato de locação de imóvel de acordo com cada espécie.

Por fim, no terceiro e último capítulo, serão apresentadas as possibilidades da recuperação do imóvel locado durante a vigência de prazo contratual determinado, para isso serão verificados os conceitos e os aspectos gerais da ação de despejo, de que forma e quando o locador poderá ingressar com esta ação. Em seguida, será analisado os prazos que o locatário terá para desocupar o imóvel, bem como em quais hipóteses o locador poderá reaver o bem dado em locação.

É de suma importância conhecer os direitos do locador de acordo com a Lei de Locações n.º 8.245/91, que traz modificações beneficiando e resguardando o locador, podendo se utilizar do poder judiciário para resolver essas questões, como por exemplo ingressando com uma ação de despejo, motivada pela falta de pagamento ou descumprimento contratual, podendo esta ser por denúncia vazia, despejo motivado, despejo compulsório e despejo liminar.

A principal inovação que a lei demonstra é no aspecto processual, evitando que o locatário continue no imóvel as custas do locador, tendo assim o locador o direito de entrar com uma ação de despejo, utilizando-se das liminares para que este

se efetive, visto que, este é o caminho para o locador retomar o bem objeto da locação quando a rescisão do contrato não acontecer amigavelmente, caso em que o locatário tenha descumprido o acordado anteriormente em contrato, finalizando o contrato e retomando o bem. A ação de despejo será motivada conforme o artigo 9º Lei n.º 8.245/91, sendo que também deverá preencher alguns requisitos por se tratar de dois direitos constitucionais, de um lado o direito à propriedade e de outro o direito à moradia.

Portanto, a pesquisa elaborada é teórica e foi realizada por meio do método dedutivo, utilizando-se das técnicas bibliográficas, levantadas a partir de doutrinas, artigos e demais materiais de profissionais da área, bem como de técnicas documentais, sendo utilizada a legislação.

2 GENERALIDADES SOBRE A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO BRASIL

Neste capítulo serão tratadas as generalidades sobre a locação de imóvel no Brasil, bem como o conceito e a função social que o contrato tem na sociedade, enfatizando os elementos básicos e importantes da estrutura do contrato, visto que se trata de um tema com grande relevância.

No direito brasileiro, até o ano de 1991 os contratos eram formados por dois regimes jurídicos, o civil, que era aplicado à generalidade dos contratos entre particulares, e o comercial, relativo aos contratos do comércio. Conforme Coelho (2014), a definição do regime se dava a partir do negócio em questão, pelos chamados “modelos de delimitação do âmbito de incidência do direito comercial”, com a criação do Código do Consumidor (Lei n.º 8.078/90) surgiu um novo regime no direito privado dos contratos, o consumerista, desta forma:

Os contratos entre particulares, excluído o do trabalho, submetem-se a três regimes distintos: civil, comercial e de tutela dos consumidores. De modo genérico, quando a relação contratual aproxima não empresário (o consumidor destinatário final do produto ou serviço) de empresário (o fornecedor que vende no mercado produtos ou presta serviços), aplica-se o regime consumerista; se aproxima dois empresários, aplica-se o regime comercial; e se aproxima dois não empresários, o civil (COELHO, 2014, p. 29).

De acordo com Coelho (2014), se o objetivo do direito fosse sempre buscar a melhor solução, a mais eficiente para cada caso, a evolução dos contratos não passaria do modelo liberal, conforme exposto abaixo:

Direito contratual é a parte da tecnologia jurídica que cuida dos meios para atender, de um lado, à racionalidade econômica no uso dos recursos escassos e, de outro, à justiça no amparo do contrato débil (COELHO, 2014, p. 32).

A locação destina-se praticamente apenas a coisas móveis e imóveis, sendo que a locação de móveis é regulada pelo Código Civil, já as locações prediais, são reguladas pela Lei n.º 8.245/1991. De acordo com Coelho (2014) o CC/16, no ponto de vista do direito romano, previa três espécies do gênero locação, conforme disposto:

[...] *locatio conductio rerum* (locação de coisas), *locatio conductio operarum* (locação de serviço ou prestação de serviço) e *locatio conductio operis* (locação de obra ou empreitada) (COELHO, 2014, p. 225).

Já, no Código Civil de 2002, a ideia fundamental da locação prevê a transmissão da posse e não da propriedade, sendo o bem restituído após um lapso de tempo longo ou não, já que a lei não fixa a vigência contratual, podendo ser estipulada por qualquer prazo, visto que essa restituição é possível somente na locação de coisas.

O contrato de locação urbano de acordo com Coelho (2010), pode ser classificado da seguinte forma:

- a) Típico, com previsão e regulamentação na Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91) bem como pelo Código Civil, quando se tratar da locação de coisas;
- b) Bilateral ou sinalagmático, sendo que o locador e o locatário têm obrigações mútuas, o locador cede o uso do bem locado e o locatário deve pagar o valor ajustado pelo uso do bem;
- c) Oneroso, pois o locatário se beneficiará com a utilização do imóvel e o locador com o aluguel ora ajustado;
- d) Comutativo, o locador e o locatário têm conhecimento do que foi tratado anteriormente em contrato, como por exemplo, as cláusulas e valores;

- e) Consensual, sendo que o contrato se aprimora com o simples acordo e consentimento entre o locatário e o locador;
- f) Não solene ou informal, pode ser firmado tanto por instrumento particular, ou até mesmo verbalmente;
- g) Execução continuada, o contrato tem o andamento continuamente desde o aceite contratual, com os vencimentos dos alugueres e encargos;
- h) Principal, a modalidade de locação não advém de outro contrato, ele existe por si só, mesmo sendo escrito ou verbal, ele tem autonomia para existir.

De acordo com Gaburri (2011), no direito brasileiro, diferente do direito italiano, para ser praticado qualquer contrato, deve-se observar as exigências da validade do negócio jurídico, conforme os artigos 104 a 184 do Código Civil, este deve ser possível, determinado, sendo que o sujeito deve gozar da capacidade de exercício para poder praticar o negócio jurídico, se a capacidade de exercício faltar, irá restar a capacidade de direito, caso em que este necessitará ser representado ou assistido. Deve-se observar que não somente a capacidade, mas a legitimidade também é de extrema importância, sendo chamada por alguns de capacidade específica, esta é a condição pessoal para praticar determinado negócio jurídico, exemplos de legitimidade estão previstos no artigo 496 do Código Civil, sendo que à forma é livre, não dependendo de forma especial, somente quando a lei exigir.

No direito brasileiro, conforme Gonçalves (2012), a forma em regra é livre, por qualquer meio de manifestação de vontade, sendo que as partes contratantes podem firmar o contrato por escrito ou verbalmente, exceto quando a lei exigir sendo especial ou solene, proporcionando maior segurança para as partes.

O contrato de locação não é um direito real, mas sim, uma relação pessoal, podendo ter uma eficácia real no sentido de ser oponível a terceiros conforme a lei do inquilinato (Lei n.º 8.245/91). Sendo assim, a Lei do Inquilinato regula a locação por temporada, a locação residencial e a não residencial, exceto as modalidades que forem amparadas pelo Código Civil ou por leis específicas, sendo os imóveis da administração pública, locação de garagens, espaços destinados para publicidade, arrendamentos mercantis, dentre outros.

2.1 Conceito e aspectos jurídicos do contrato

Neste tópico será abrangido o conceito de contrato em geral, bem como em específico o conceito de contrato de locação de imóvel, assim como os aspectos jurídicos que envolvem todo este contexto.

O conceito de contrato de acordo com Coelho (2014), é o resultado do encontro de vontades dos contratantes e produz seus efeitos jurídicos a partir dessa convergência, definindo-se assim como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, integrado por duas ou mais partes, gerando obrigações para estas que compõe o contrato, já para Gaburri (2011), a definição de contrato é plúrima, sendo que irá variar conforme a teoria de cada autor, no ordenamento jurídico italiano, o contrato deve ser compreendido como dito acima com o acordo de duas ou mais vontades, extinguindo, criando ou modificando direitos, sendo assim a respeito da patrimonialidade, o direito requer que o interesse do credor mereça a proteção legal. Para Prates (2010), quando a locação for contratada por escrito, poderá ser por instrumento público ou particular, sendo que se for particular, deverá ser assinado por duas testemunhas além das partes contratantes, sendo necessário que o contrato seja registrado no cartório de títulos e documentos para ser válido contra terceiros.

Segundo Coelho (2014), o negócio jurídico bilateral ou plurilateral se dá em virtude do número de partes, este nunca será unilateral, deduzindo que sempre haverá duas partes manifestando vontade pelo interesse comum, exemplo de negócio jurídico unilateral é a promessa de recompensa, logo, não é um contrato, desta forma:

Contrato é o negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros.

Ele é necessariamente negócio jurídico integrado por duas ou mais partes. Os negócios jurídicos unilaterais, como a promessa de recompensa ou a gestão de negócios, não são contratos.

Não se deve confundir, entretanto, a quantidade de partes do negócio jurídico com a de contratantes obrigados pelo contrato. Quando apenas uma das partes da relação contratual se obriga, como na doação pura, comodato, venda em consignação ou mútuo, o contrato é unilateral, embora continue sendo negócio jurídico bilateral (COELHO, 2014, p. 36).

A obrigação é um vínculo jurídico, onde a parte credora tem o direito de exigir da parte devedora o cumprimento do acordado anteriormente, correspondendo a uma relação de natureza pessoal, de crédito e débito, conforme abaixo:

Em sentido técnico, a obrigação, como a correspondente *obligatio* da terminologia romana, exprime a relação jurídica pela qual uma pessoa (devedor) está adstrita à determinada prestação para com outra (credor), que tem o direito de exigí-la, obrigando a primeira a satisfazê-la (GONÇALVES, 2012, p. 453).

Para Coelho (2014), a evolução do direito contratual até a chegada do modelo neoliberal não se fez sem traumas, tendo um elemento muito importante do sistema capitalista de produção, que é a liberdade de iniciativa. De acordo com:

Quanto maior a interferência estatal no direito dos contratos – seja na forma de dispositivos legais ou infra legais predeterminando o conteúdo das cláusulas, seja na de revisões destas pelo juiz -, menor é a liberdade de iniciativa na exploração das atividades econômicas (COELHO, 2014, p. 33).

Na transição para o modelo neoliberal, de acordo com Coelho (2014), fala-se em um conceito único de contrato, construído em torno do encontro de vontades, sendo que certas tecnologias consideram impróprio um conceito unitário, portanto, trabalha-se em cima da operacionalização de conceitos variados de acordo com a extensão de vontades, sendo que o tradicional conceito de contrato baseado neste encontro de vontades tem cumprido sua função conforme o esperado. Então, conforme dito anteriormente, o contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que gera obrigações para todas as partes, assim detalhado abaixo:

Negócio Jurídico. Entre os inúmeros fatos jurídicos descrito nas normas jurídicas como antecedentes (das sanções ou outras consequências imputadas), os que correspondem à conduta humana são os atos jurídicos. Entre eles, destacam-se as ações internacionais, quer dizer, as que homem e mulher praticam visando produzir determinado efeito, previsto na norma jurídica. São denominados negócios jurídicos (COELHO, 2014, p.34).

Ainda conforme Coelho (2014), pode-se dizer que não há negócio jurídico sem que a parte contratante deixe declarada sua intenção de chegar à determinada finalidade, destacada na norma jurídica.

O contrato de locação trata-se da cessão da posse de um bem fungível pelo locador, que é quem dá o bem, ou o inquilino, que é quem recebe o bem mediante remuneração, possuindo quatro elementos principais, sendo eles, a coisa, o preço, o consentimento e o tempo. De acordo com Gonçalves (2012), o contrato é uma fonte de obrigação, sendo a mais importante por ter uma grande repercussão no âmbito jurídico, limitando-se aos acordos que modifiquem, criem ou extingam as relações patrimoniais, ainda, desde o Código de Beviláqua, o contrato já era conceituado como um acordo de vontades, com finalidade de modificar, extinguir, adquirir ou resguardar direitos. O Código Civil brasileiro determina que os fatos humanos gerem obrigações, sendo elas, os contratos; as declarações unilaterais de vontade; os atos ilícitos, dolosos e culposos, a lei transforma estes atos em fontes diretas ou imediatas, disciplinando os efeitos dos contratos, sendo obrigada a parte declarante a pagar o valor combinado, também cabe ressaltar que, sempre que for locado um bem de menores (incapazes) o contrato somente será válido se os pais, ou na ausência destes, seu tutor, o representante.

Ainda, é importante mencionarmos alguns princípios do direito contratual, para Gonçalves (2012), os mais importantes são, da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública, do consensualismo, da relatividade dos efeitos, da obrigatoriedade, da revisão ou onerosidade excessiva e da boa-fé. O princípio da autonomia de vontade tem o suporte na liberdade contratual, mediante o acordo de vontade dos contratantes, este princípio teve seu auge após a Revolução Francesa, sendo restringido pelo princípio da supremacia da ordem pública, visto que os interesses da sociedade devem prevalecer quando contradizer-se com os interesses individuais. O princípio do consensualismo é uma moderna teoria de que o contrato depende do acordo de vontades, independente se a coisa for entregue, já o princípio da obrigatoriedade dos contratos tem por fundamento a necessidade de segurança nos negócios jurídicos e a intangibilidade do contrato, resultante do ideal que o acordo de vontade faz lei entre as partes, não sendo alterado pelo juiz, fazendo valer a *pacta sunt servanda*. O princípio da revisão dos contratos faz oposição com o princípio da obrigatoriedade, visto que as partes podem recorrer ao judiciário para reivindicar a alteração das convenções e condições estipuladas por um contrato, este princípio originou-se na Idade Média; os princípios da boa-fé e da probidade estão dispostos no artigo 422 do Código Civil, tratando-se de uma norma legal

aberta, este exige que as partes ajam de maneira correta desde o início das tratativas até a fase de formação e cumprimento do contrato, a boa-fé, ela pode ser subjetiva pela concepção psicológica, bem como objetiva pela concepção ética, cabendo ao juiz firmar o comportamento que deveria ter sido seguido pelo contratante, considerando os usos e os costumes, confrontando-o com o comportamento realizado, sendo que se houver adversidade, a conduta é ilícita, pois terá violado a cláusula da boa-fé, portanto, o artigo 422 do Código Civil de acordo com Gonçalves (2012), é uma fonte de deveres de esclarecimento, surgindo ainda o dever de lealdade, em virtude da simples aproximação pré-contratual, então quem deixar inesperadamente as negociações que já se encontrem em um momento mais avançado violando o dever da lealdade, poderá ter que indenizar a outra parte, conforme disposto abaixo:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Conforme Santos (2011), a locação divide-se em diversos tipos, veremos alguns deles como, por exemplo, a locação de prédios urbanos e rústicos, os prédios urbanos, independentemente de sua localização, devem ser considerados aos que se destinam a moradia, comércio, indústria, educação, etc. O imóvel considerado rústico se localiza no campo ou mesmo na cidade, mas tem a finalidade agrícola ou agrária. A locação de bens públicos é na verdade uma permissão de uso gratuita ou remunerada, mas sua utilização deve ser do interesse do coletivo, verifica-se que esta modalidade não é regulada pela Lei de Locações, bem como, as locações de vagas de estacionamento, que são reguladas pelo Código Civil. Os espaços para publicidade, modalidade esta que atualmente cresce constantemente, também não é regulada pela Lei de Locações, e sim pelo Código Civil, não podendo o locador se valer da ação de despejo para desocupação do espaço, e sim de uma medida possessória com liminar.

Enfim, o conceito de contrato destina-se a regulamentação de interesse das partes, restringindo-se basicamente aos atos que criam, extingam ou modifiquem as relações, constituindo um modelo de negócio jurídico.

2.2 A função social dos contratos

A função social dos contratos está disposta no artigo 421¹ do Código Civil, esta introduziu no âmbito dos contratos a “diretriz da socialidade”, Branco (2009) se reportou ao significado do signo, ou seja, a liberdade de contratar como manifestação básica da autonomia privada, sendo que na virada do século XIX para o século XX, a doutrina foi a construtora da ideia de uma função social a difundir os institutos jurídicos, para Branco (2009, p. XVII) “a principal função social dos contratos é servir de instrumento de auto composição e auto regulação das relações privadas”.

Entretanto, Branco (2009) entende que deve ser fixado limites para a aplicação da cláusula geral do artigo 421 do Código Civil, levando em consideração alguns pontos como, a proteção contra a funcionalização arbitrária, reconhecendo os fins sociais que estão envolvidos, também, a qualificação da cláusula geral do artigo 421, como um limite da atuação do juiz, bem como a análise funcional do contrato, no sentido de evitar o excesso de presunções e a falta de conexões entre a realidade e as soluções jurídicas, e, por fim, a construção dos limites dogmáticos da cláusula geral que trata o artigo 421, unindo a compreensão da função social a partir da doutrina e jurisprudências e o dispositivo constitucional que atribui ao Superior Tribunal de Justiça a uniformização das decisões.

O Código Civil de 2002, aderiu o princípio da socialidade, sendo que os valores coletivos prevalecem sobre os individuais sem perder o valor indispensável da pessoa humana, pois conforme Branco (2009), o Código Civil de 1916 se baseava no princípio individualista e liberal, onde havia uma ampla liberdade de contratação e estipulação contratual, relacionados a proteção pública e a liberdade de declaração de vontade. Ainda, Gonçalves (2012), fala sobre o sentido social, uma das características mais importantes do Código Civil de 2002 comparada com o sentido individualista do Código de Beviláqua de 1916.

¹ Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. (Redação dada pela Medida Provisória nº 881, de 2019).

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerá o princípio da intervenção mínima do Estado, por qualquer dos seus poderes, e a revisão contratual determinada de forma externa às partes será excepcional. (Incluído pela Medida Provisória nº 881, de 2019).

De acordo com Gonçalves (2012), a concepção social do contrato é uma das bases da teoria contratual, este anda junto com o princípio da função social da propriedade, que está previsto na Constituição Federal de 1988, possibilitando a realização de uma justiça comutativa, nivelando as desigualdades entre os contratantes, limitando a autonomia de vontade quando esta estiver confrontando o interesse social, mesmo que esta limitação atinja a liberdade de não contratar. O autor ainda descreve a função social como condicionante da autonomia de vontade, conforme exposto abaixo:

A função social do contrato como condicionante da autonomia de vontade: a função social do contrato constitui, assim, princípio moderno a ser observado pelo intérprete na aplicação dos contratos. Alia-se aos princípios tradicionais, como os da autonomia da vontade e da obrigatoriedade, muitas vezes, impedindo que estes prevaleçam (GONÇALVES, 2012, p. 707).

Para Branco (2009), a função social no Código Civil de 2002 teve como pressuposto a “unificação legislativa do direito das obrigações”, exigindo o reconhecimento da teoria da empresa como elemento decisivo para a unificação das obrigações civis e mercantis, afirmando a necessidade da empresa, cumprir sua função social.

A função social traz dois aspectos relevantes, o individual, que se refere aos contratantes, fazendo valer o contrato para determinar e satisfazer o interesse de cada um; e o aspecto público, que trata do interesse do coletivo sobre determinado contrato, sendo a função social cumprida somente após atingir justamente cada parte, tendo um equilíbrio social. Com o Código Civil de 2002 as principais mudanças foram implementadas por cláusulas gerais, sendo que são normas orientadoras dirigidas basicamente ao juiz, tendo a liberdade de decidir, estas têm caráter genérico e abstrato e seus valores são completados pelo juiz. Assim, Gonçalves (2012), ainda traz o princípio geral, que é uma regra que não consta no sistema normativo, mas é seguida universalmente, no direito positivo demonstrado na Constituição, leis, etc., deixando de ser o princípio geral e se tornando uma cláusula geral.

Segundo Coelho (2014), com base no princípio da relatividade dos contratos, o contrato não pode gerar obrigações com terceiros que não estejam no polo passivo ou no polo ativo, em decorrência da autonomia privada.

A Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXIII², determina que a propriedade deva atender a sua função social, inserindo neste contexto o contrato, sendo que a execução da obrigação contratual significa o uso da propriedade de algum bem objeto do contrato. Então, a cláusula geral da função social conforme Coelho (2014), apenas especifica, na área do direito contratual, o que já estava regrado num princípio constitucional.

O equilíbrio entre o contrato e os contratantes deve continuar subordinado a esta cláusula geral, sendo reforçada na dimensão do amparo aos interesses dos contratantes, conforme abaixo:

Cumpra sua função social o contrato que não sacrifica, compromete ou lesa interesses metaindividuais (públicos, difusos ou coletivos) acerca dos quais não têm os contratantes a disponibilidade.
O contrato que descumpra a função social, prejudicando interesses dessa ordem, é nulo (COELHO, 2014, p. 52).

Sendo assim, a função social dos contratos é uma cláusula geral, servindo para solução de casos concretos e para integração das normas gerais do direito contratual. O autor Branco (2009), salienta que as regras do direito contratual, estando elas ou não no Código Civil, influenciam diretamente no processo de construção de novas regras partindo dos princípios expressos na lei, diminuindo a incerteza da ausência destes princípios, bem como a função social é uma limitação de liberdade de contratar, atingindo três pontos centrais da autonomia privada, a liberdade de escolha do tipo jurídico, a liberdade de definição do conteúdo do preceito e a liberdade de decidir a respeito da celebração do contrato, o referido autor diz que:

No caso da função social dos contratos, a limitação tem mecanismo e âmbito distintos de todos os demais casos de limitação, pois o controle

² Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

funcional do instrumento de exercício da liberdade contratual se dá pelo controle da função social típica, portanto da tipicidade social (BRANCO, 2009, p. 203).

Desta forma, os contratos que não cumprem a função social são nulos, contrariando uma norma pública conforme artigo 2.035 do Código Civil:

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.
Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

De acordo com Branco (2009), a cláusula geral tem uma função hermenêutica, servindo de diretriz interpretativa das disposições legais, ficando o julgador restrito a obedecer a um conjunto de princípios condicionados à liberdade de contratar e ao cumprimento da função social, conforme disposto abaixo:

Em síntese, a concepção de Código Civil como eixo do direito privado está estruturada indiretamente sobre a cláusula geral do artigo 421 do Código Civil, tendo em vista a disposição do artigo 2.035, que contém regra de direito intertemporal que subordina todos os contratos ao regime da função social dos contratos, obedecidos os limites constitucionais (BRANCO, 2009, p.122).

Por fim, a função social dos contratos não trata somente da tutela dos interesses de um grupo, mas também protege o equilíbrio do contrato ou da parte mais frágil, evitando que a liberdade contratual seja exercida de maneira abusiva, garantindo que o contrato atinja os interesses sociais.

3 POSSÍVEIS INFRAÇÕES PRATICADAS PELO LOCATÁRIO

Neste capítulo serão verificadas as possíveis infrações praticadas pelo locatário, analisando a forma em que se dá a denúncia contratual por parte do locador e do locatário, bem como o prazo em que o contrato pode ser celebrado e as garantias que este deve possuir para assegurar o cumprimento da obrigação assumida anteriormente.

O contrato de locação de imóvel urbano é composto por duas partes, o locador, que é quem cede o bem e o locatário, que é quem recebe o bem em locação, como já se verificou anteriormente. De acordo com Prates (2010), a partir desta locação o locatário tem diversos deveres a serem cumpridos, estes estão previstos no artigo 23 da Lei n.º 8.245/91. O primeiro dever é de pagar pontualmente os aluguéis e seus encargos, no prazo estipulado em contrato, ou este não estando mencionado, até o 6º dia útil do mês subsequente ao vencido, no local acordado anteriormente, sendo que esta obrigação surge em contrapartida pelo uso e gozo do bem, sendo descumprido este dever, o locador poderá ingressar com a ação de despejo, entretanto, esta obrigação não diz respeito somente ao aluguel, mas também ao pagamento dos tributos, como o IPTU, despesas condominiais e demais taxas.

Da mesma forma, Farias e Rosenvald (2019), mencionam que a Lei n.º 8.245/91 estabelece o prazo para pagamento no sexto dia útil do mês seguinte ao

vencido, bem como é verificada a possibilidade do pagamento antecipado (conforme artigo 20) nos casos em que não haja nenhuma garantia contratual elencadas no artigo 37 da referida Lei.

Segunda obrigação ou dever do inquilino, conforme Prates (2010), é utilizar o imóvel para o uso que foi estipulado em contrato, não podendo modificá-lo, tratando este como se fosse seu, podendo cometer uma infração contratual, sujeitando-se a ação de despejo. Terceiro dever a ser cumprido pelo locatário é devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, resguardando-se ao que diz respeito ao desgaste natural do imóvel pelo tempo de uso, por isso é recomendado de que sempre seja feita uma vistoria no início e no final da locação onde o próprio inquilino se faça presente, sendo atestado o real estado do imóvel. Cabe também ao locatário comunicar o locador a ocorrência de qualquer dano e eventuais perturbações de terceiros, sendo que estas sejam de responsabilidade do locador resolver, dentre outros deveres mencionados no artigo 23³ da Lei do Inquilinato.

Se o locatário faltar com o seu compromisso em efetuar o pagamento, o locador poderá rescindir o contrato através da ação de despejo por falta de pagamento, conforme dispõe o artigo 62 da Lei n.º 8.245/91:

³ 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.

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: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

A ação de despejo poderá ser proposta no dia posterior ao vencimento acordado anteriormente, não sendo necessário que o locador aguarde três meses de aluguel em atraso para então ingressar com a ação, visto que o pagamento do aluguel é obrigação do locatário. Aplica-se a ação de despejo as disposições gerais, conforme o artigo 58 da Lei n.º 8.245/91:

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

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

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

III - o valor da causa corresponderá a 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.

Em se tratando do descumprimento de cláusula contratual, esta deverá ser analisada mais criteriosamente, visto que, o simples fato do inquilino trabalhar com “patchwork”, uma pequena atividade artesanal, não faz do imóvel locado para fins residenciais, mudar de destinação, passando a ter outra finalidade, por exemplo, comercial. Desta forma, a análise dependerá de cada caso, sendo que o Judiciário irá avaliar no processo a infração cometida autorizando ou não à rescisão do contrato, sendo esta modalidade de infração menos usual.

Deste modo, infringindo o locatário nas cláusulas acordadas, não cumprindo seus deveres, o locador poderá ingressar com uma ação de despejo contra o

inquilino, visto que deverá ser analisado como se deu a infração e em quais circunstâncias. No próximo tópico será analisada como se dará a denúncia contratual, esta poderá ocorrer tanto pelo locatário quanto pelo locador.

3.1 Da denúncia contratual

Neste subtítulo será tratada a denúncia contratual, esta consiste em manifestar a vontade de terminar um contrato celebrado entre duas ou mais partes, verificando-se algumas situações e regras de como esta deve ocorrer.

A denúncia contratual poderá ocorrer tanto pelo locatário, quanto pelo locador, conforme Prates (2010), há algumas situações em que o locador não precisará motivar o seu pedido, solicitando que o locatário simplesmente devolva o imóvel locado, visto que esta situação se trata de uma denúncia vazia, tornando a discussão entre as partes nas ações de despejo somente processual, sendo inadmissível contestar a sinceridade do pedido. Para o autor mencionado, existem dois regimes de locação referente ao prazo, determinado ou indeterminado, sendo que os prazos determinados tem uma proteção legal maior, já que podem ser rescindidos em situações específicas de acordo com os artigos 4º e 9º da Lei n.º 8.245/91⁴, sendo que o artigo 4º foi alterado pela Lei n.º 12.744/2012, podendo o locatário devolver o imóvel, neste caso não residencial, pagando uma multa de acordo com o período cumprido em contrato, ou então, estipulada judicialmente.

⁴ 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. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012)

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. 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.

Surgindo a denúncia vazia a partir dos contratos com prazo igual ou inferior a 30 meses, Prates (2010, p. 154) também menciona outro caso de denúncia vazia, conforme disposto o artigo 47, V, da Lei n.º 8.245/91, “nas locações por prazo inferior a trinta meses, se o período total do contrato, contados os períodos anteriores, ultrapassar a cinco anos”.

Conforme Prates (2010), o locatário poderá denunciar a locação, desde que a esta vigore por prazo indeterminado, mediante notificação por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 dias, valendo-se da denúncia vazia, caso o locatário não faça a notificação, o proprietário poderá cobrar o valor de um mês de aluguel e seus encargos para que não saia no prejuízo, conforme previsto no artigo 6º, § único da Lei n.º 8.245/91.

Para Gagliano e Filho (2008), a extinção natural do contrato se dá pelo termo final, conforme artigo 573 do CC/02, já no campo das relações imobiliárias os artigos 46 e 47 da Lei n.º 8.245/91 dispõe sobre as formas de extinção:

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:

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

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

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

Segundo Guilherme (2017), a locação também poderá ser desfeita pelo locador, sendo que o artigo 9º da Lei n.º 8.245/91 demonstra as possíveis hipóteses, a primeira, por mútuo acordo, esta hipótese é cabível nos casos em que o prazo do contrato não terminou; segunda hipótese, devido a prática de alguma infração legal ou contratual, devido ao descumprimento de alguma cláusula; terceira hipótese, pela falta de pagamento do aluguel e demais encargos, podendo o locador ingressar com uma ação de despejo, e por fim, última hipótese prevista no artigo acima referido, em virtude de reparações urgentes que sejam determinadas pelo Poder Público, e que não possam ser normalmente realizadas com o locatário residindo no imóvel ou, podendo, ele se recuse a aceita-las, visto que se a intervenção do Poder Público for temporária, o contrato permanecerá vigente, desde que exista o interesse na execução deste.

De acordo com Farias e Rosenvald (2019), quando se trata de locação de imóveis urbanos, a Lei especial ressalta que a extinção do contrato fica convencionada neste ajustado por escrito de um prazo não inferior a 30 meses de locação, resguardando-se pela denúncia vazia, conforme abaixo:

Lembre-se de que, na locação de imóveis urbanos, a legislação especial enfatiza que a extinção do contrato se sujeita ao ajuste por escrito de um prazo não inferior a trinta meses de locação (art. 46 da Lei nº 8.245/91), caso em que a resistência à devolução permitirá que a pretensão restitutória seja resguardada pela denúncia vazia (FARIAS; ROSENVALD, 2019, p. 1114):.

Ainda, Farias e Rosenvald (2019), apontam a principal obrigação do locatário, que é a de pagar o aluguel pontualmente, sempre levando em consideração o já acordado em contrato, podendo neste caso ocorrer a extinção pelo inadimplemento. Caso ocorra a morte de uma das partes, a locação será transmitida a seus herdeiros, permitindo a permanência do uso do bem locado pelo tempo restante da locação.

Desta forma, Venosa (2012), verifica que o locador poderá reaver o imóvel a qualquer tempo, tendo em vista de que o contrato era por prazo determinado e se prorrogou por tempo indeterminado, assim o locador deverá notificar previamente o locatário, concedendo um prazo de 30 dias para desocupação do imóvel, conforme artigo 46, §2º da Lei n.º 8.245/91, após o prazo de 30 dias imediatamente, a ação de despejo deverá ser ajuizada, podendo esta perder sua eficácia após o término do prazo de notificação, assim disposto abaixo:

Desse modo, findo o contrato por prazo determinado, o locador tem o prazo de 30 dias para ingressar com ação de despejo. Decorrido esse prazo, fica obrigado a notificar. A lei abriu amplas possibilidades de denúncia vazia, em oposição à legislação anterior. Buscou o legislador maior dinâmica no mercado de locações residenciais, com solução menos demagógica para ambas as partes. Como fica franqueada a possibilidade de denúncia vazia em todas as locações residenciais por escrito, com prazo igual ou superior a 30 meses, tudo é no sentido de que os locadores preferirão este prazo, pois com prazo inferior subordinar-se-ão às restrições do artigo 47, ou seja, denúncia justificada (VENOSA, 2012, p. 139).

Ainda conforme, Venosa (2012), a quinta hipótese do artigo 47 da Lei n.º 8.245/91 é a mais importante, dispõe sobre o decurso do prazo ininterrupto do contrato superior a cinco anos, havendo então a possibilidade da denúncia vazia nas locações após este prazo, bem como nas locações sem contrato escrito e aquelas com contrato, mas por tempo inferior a 30 meses. O autor também refere que o mútuo acordo ou distrato permite a extinção da relação contratual, sendo admitido o despejo, no que diz respeito a infração legal ou contratual, qualquer das partes pode infringir, salientando que se o inquilino infringir qualquer das cláusulas, o locador poderá solicitar o despejo, bem como acontece com a falta de pagamento dos aluguéis e seus encargos, visto que o pagamento é essencial a locação. Quando o contrato for celebrado por prazo igual ou superior a 30 meses, será aplicado o disposto no artigo 46 da Lei n.º 8.245/91.

Enfim, a denúncia contratual pode ser proposta por ambas as partes, cada uma com seu motivo, sempre seguindo as normas previstas em Lei, obrigando-se a cumprir os prazos para notificação da outra parte.

3.2 Do prazo contratual

O contrato pode ser celebrado por prazo determinado ou indeterminado, respeitando o que determina a lei, notificando as partes dentro dos prazos previstos, conforme veremos a seguir.

O contrato de locação pode ser contratado por qualquer prazo, este determinado ou indeterminado, de acordo com Santos (2011) neste caso se tratando de contrato escrito e por prazo determinado, bem como para Gagliano e Filho (2008), verifica-se que a exigência da anuência do cônjuge quando a locação for estipulada por prazo igual ou superior a 10 anos, sendo que a ausência da outorga uxória não invalida o contrato, mas sim, implica a ineficácia da cláusula, em se tratando de tempo excedente ao decêndio, assim disposto abaixo no artigo 3º da Lei n.º 8.245/91, trazendo duas regras:

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.

A primeira regra dispõe que o locador e o locatário têm a liberdade de estipular o prazo que entenderem necessário para a locação, e a segunda dispõe que se o período de locação for maior do que 10 anos, é necessária a autorização uxória ou marital do esposo ou da esposa, de acordo com o artigo 1.647 do Código Civil.

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:
I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;
II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;
III - prestar fiança ou aval;
IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.
Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Para Santos (2011), se um contrato for celebrado por um prazo igual ou superior a 10 anos, sem que nele conste o consentimento conjugal, o companheiro que não anuiu está desobrigado de respeitar o prazo que exceder, em caso de união estável, deve-se exigir a vênua do companheiro, mas se o locador for casado no

regime da separação absoluta de bens, poderá celebrar o contrato de locação por prazo igual ou superior a dez anos, independentemente de ter o consentimento do (a) esposo (a).

Entretanto, Gagliano e Filho (2008) em se tratando da locação por prazo indeterminado, é essencial que o locatário notifique o locador, dentro de um prazo razoável, para que não incida os efeitos da mora, conforme o artigo 6º da Lei n.º 8.245/91:

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.

Ainda, para Gagliano e Filho (2008):

Voltando à hipótese de extinção unilateral do contrato de locação por iniciativa do locador, em caso de não-devolução da coisa pelo locatário, este *“pagará enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito”*, conforme estabelece o *caput* do art. 575 do CC-02 (art. 1.196 do CC-16) (GAGLIANO; FILHO, 2008, p. 158 e 159).

De acordo com Farias e Rosendal (2019), a locação será contratada com prazo ou sem prazo, ainda que as partes tenham estipulado a época da extinção do contrato, este poderá ser prorrogado, sendo que na locação de imóveis urbanos, a lei enfatiza que a extinção do contrato deve seguir o ajuste por escrito de um prazo não inferior a trinta meses de locação, resguardando-se que a devolução do bem locado seja pela denúncia vazia.

Na celebração de um contrato sempre será estipulado um prazo, uma data final para seu término, tornando-se um contrato por prazo determinado, ou, não sendo estipulada a data para ser findado, ele será um contrato por prazo indeterminado, de acordo com Venosa (2012), quando se tratar de um contrato por prazo determinado, o simples decorrer do tempo, findará este, salientando que se as partes continuarem com a locação, o prazo será prorrogado por tempo indeterminado, conforme disposto no artigo 46, §1º e artigo 47 da Lei n.º 8.245/91. Ainda, o autor menciona que a prorrogação contratual será tácita se os contratantes

continuarem a cumprir o contrato após decorrido o prazo convencionado anteriormente, sem qualquer manifestação de vontade, mas também, poderão prorrogar o contrato mediante termo aditivo por manifestação expressa.

Ainda, Gaburri (2011) também trata da locação por prazo determinado na mesma linha dos demais autores, cessando a locação quando findo o prazo estipulado em contrato, independente de notificação ou aviso, sendo que se o locatário permanecer no imóvel o locador deverá notifica-lo judicialmente para constitui-lo em mora, visto que a locação se prorrogará por tempo indeterminado. Para o autor, o locador não poderá reaver a coisa antes do final do prazo, podendo ser penalizado ao pagamento de perdas e danos, por outro lado, o locatário sem o consentimento do locador também não poderá devolver a coisa antes do final do prazo, sob pena do pagamento de multa estipulada em contrato, proporcional ao tempo que resta, conforme disposto no artigo 578 do Código Civil:

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.

Entretanto, Gaburri (2011) menciona que a regra do artigo 578 do CC/02, é um direito potestativo, conforme abaixo:

Trata-se de um direito potestativo do locatário de autotutelar seus direitos, permanecendo na posse direta da coisa após o vencimento do prazo, ou depois de notificado para desocupá-la, até que seja ressarcido das despesas empregadas para a realização de benfeitorias necessárias ou úteis, estas se autorizadas (GABURRI, 2011, p. 235).

A regra mencionada acima é complementar, podendo esta ser redigida conforme a vontade das partes, não se aplicando a locação de imóveis urbanos, que possui uma lei específica, Lei n.º 8.245/91.

Desta forma, Gagliano e Filho (2008) salientam que no vigente Código Civil, não existe qualquer restrição a vigência contratual, visto que as partes contratantes estão livres para contratar pelo período necessário, mas sim, na Lei n.º 8.245/91, na locação imobiliária, exige conforme artigo 3º, a anuência do cônjuge quando a locação for estipulada por prazo igual ou superior a dez anos, caso haja a ausência

desta outorga, não fica invalidado o contrato, mas implica na ineficácia da cláusula, configurando uma norma limitativa de direito.

Portanto, a locação de imóvel pode ser contratada por qualquer período, seja ele determinado ou indeterminado. Caso o prazo contratual for determinado, este será findado na data estipulada, se o inquilino permanecer no imóvel o contrato será prorrogado por prazo indeterminado; em se tratando de locação por período indeterminado, este deverá ser denunciado a outra parte com no mínimo 30 dias de antecedência.

3.3 As garantias do contrato de locação de imóvel

As garantias locatícias são uma forma de garantir o cumprimento de uma obrigação, sendo que está estabelecida em uma cláusula contratual, no caso do contrato de locação de imóvel, onde o fiador garante perante o locador o cumprimento da obrigação assumida pelo locatário.

A Lei do Inquilinato especifica quatro modalidades de garantia, que estão dispostas no artigo 37 da Lei n.º 8.245/91, sendo a primeira modalidade de garantia a caução, a segunda a fiança, terceira o seguro de fiança locatícia e a quarta modalidade é a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, visto que é vedada mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato, podendo o locador responder criminalmente, de acordo com o exposto abaixo:

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. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

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

Para Venosa (2012), na quarta modalidade o locatário oferta um fundo de investimentos ao locador, este cedido como garantia no caso de inadimplemento de aluguéis, esta cessão deverá estar expressamente mencionada em contrato, bem como mencionar o prazo de duração, sendo ele determinado ou não. O autor

menção que, “a caução é qualquer garantia para a realização de um direito” (VENOSA, 2012, p. 169) ela se sobrepõe ao cumprimento de obrigações, sendo o patrimônio do devedor uma garantia genérica do cumprimento destas obrigações, recorrendo-se a caução. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis de acordo com o artigo 38 da Lei n.º 8.245/91⁵, sendo uma garantia real (penhor, hipoteca e anticrese) ou uma garantia pessoal (fiança), é evidente que a fiança é a forma mais tradicionalmente utilizada nas locações, mas, esta modalidade dificultará o mercado de locações, quando o fiador possuir apenas o imóvel em que reside.

De acordo com Santos (2011), a caução em dinheiro e a fiança são as modalidades mais comuns das garantias elencadas acima nos contratos de locação de imóveis, como tradicionalmente se verifica no direito brasileiro, assim, Venosa (2012), salienta que a caução em dinheiro está limitada ao valor de três meses de aluguel, conforme o artigo 38, §2º da Lei n.º 8.245/91, findando a locação o locatário poderá retirar o valor depositado com seus acréscimos. A caução real pode ser constituída em letras de câmbio, títulos de dívida pública, etc., podendo ser substituída em 30 dias, em caso de recuperação judicial ou falência conforme o §3º do artigo 38.

Para Santos (2011), a caução é um termo genérico, que se utiliza para diversas modalidades de garantia, mas ela é demonstrada como um contrato ou uma obrigação acessória, existente no contrato principal, já a fiança, é garantida pelo fiador, neste caso um terceiro, que garante perante o locador o cumprimento do acordado pelo locatário, sendo que se estas garantias forem firmadas por pessoa casada, o autor dispõe conforme abaixo:

A fiança e a caução em imóveis, se firmadas por pessoa casada, devem ter a autorização do outro cônjuge, como o exigia o CC/1916 (art. 235, I, III, e art. 242, I) e como o exige o CC/2002 (art. 1.647, I, III), ressalvado o regime de separação absoluta de bens, porque aí “estipulada a separação de bens,

⁵ 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.

permanecerão sob a administração exclusiva de cada um dos cônjuges, que os poderá livremente alienar ou gravar de ônus real” (art. 1.687 do CC/2002) (SANTOS, 2011, p. 238).

A modalidade de garantia de seguro fiança, segundo Santos (2011), é nada mais que um contrato de seguro, visto que a seguradora se obriga com o locador, mediante pagamento de um prêmio, indenizar o prejuízo que possa vir a acontecer, decorrente de perigos já predeterminados em contrato, o autor salienta que esta modalidade é muito interessante, pois não é necessário que alguém fique como fiador e nem de bens em caução, visto que o número de seguradoras aumentou significativamente oferecendo este tipo de seguro.

Conforme Santos (2011), a garantia oferecida em contrato se estende até a devolução do imóvel locado, garantindo as obrigações até a devolução do bem, ressaltando-se disposição em contrário, assim disposto:

Assim, como regra, a garantia prestada ao cumprimento das obrigações locatícias vai até a real e efetiva devolução da coisa, cobrindo não apenas os débitos acaso existentes (aluguel, encargos, juros, multa, correção monetária), mas também danos e perdas decorrentes de eventuais reparos e consertos no imóvel, que, à evidência, serão feitos após a entrega do prédio ao senhorio, mas que são consequência de atos ou fatos acontecidos durante o tempo de permanência do inquilino na coisa locada (SANTOS, 2011, p. 248).

Logo, Santos (2011), ainda menciona, caso a locação seja prorrogada por tempo indeterminado, a responsabilidade do fiador se estende até a entrega das chaves, o Superior Tribunal de Justiça criou uma súmula a respeito deste tema, Súmula 214: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”, visto que, se a prorrogação automática do contrato e da fiança estiver expressa em contrato, a responsabilidade dos fiadores permanece até a entrega das chaves. O autor ainda faz menção ao Código Civil no artigo 835, sendo que o fiador poderia deixar de prestar a garantia que não fosse por tempo certo, notificando o credor, se responsabilizando ainda por 60 dias, mas com o artigo 40, inciso X da Lei 8.245/91, inserido pela Lei 12.112/2009, o locador poderá ser notificado, ficando o fiador responsável pela garantia por 120 dias.

Para Fucci (2011), nos casos em que o contrato se prorrogar por prazo indeterminado, a garantia continua devendo o fiador comunicar a intenção de se desobrigar.

A Lei 8.245/91 em seu artigo 40 prevê a substituição da garantia em casos específicos, tais como a morte do fiador, a sua ausência, interdição, insolvência, exoneração, dentre outras elencadas conforme disposto abaixo:

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; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Em se tratando de substituição do fiador por morte, incapacidade ou insolvência deste, Santos (2011) dispõe que poderá o credor exigir a substituição da modalidade da garantia, tendo em vista de que falecendo o fiador, a responsabilidade do espólio, sucessores e herdeiros cessa, exceto quanto às obrigações afiançadas até a morte do fiador, sendo que os herdeiros respondem pelas dívidas do falecido, bem como a Lei 12.112/2009 alterou o artigo 40 da Lei do Inquilinato, incluindo também o caso do fiador estar sujeito a recuperação judicial, visto que este fiador nesta situação já deixa a desejar, sendo que pela Lei de

Falências n.º 11.101/2005, artigo 5º, inciso I⁶, dispõe que não são exigíveis do devedor as obrigações a título gratuito, visto que a fiança é um contrato gratuito.

Na terceira hipótese de substituição do fiador, dispõe que, se o fiador alienar ou gravar com ônus (hipoteca ou usufruto) todos os seus bens imóveis, o locador poderá exigir do inquilino que este busque outro fiador, esta exigência será feita por notificação, conforme:

Desse modo, diante dos termos da atual lei, já não subsiste o entendimento segundo o qual deixa de constituir infração contratual a falta de substituição de fiador que se desfez do seu único imóvel possuído, se o contrato estabelecer “a obrigatoriedade da substituição e o imóvel não estiver vinculado a fiança”, porque a simples venda de um prédio não torna o fiador inidôneo, salvo se for comprovada a sua insolvência (2º TACivSP – Rel. Antonio Vilenilson – RT 663/134) (SANTOS, 2011, p. 259).

A quarta hipótese, conforme Santos (2011) é referente a exoneração do fiador, esta acontece quando a fiança é por tempo certo, não podendo o fiador solicitar a exoneração durante o prazo contratual, mas não cabe a ele a dívida posterior ao vencimento após o prazo determinado, já quando a fiança for prestada por prazo indeterminado, o fiador tem direito de solicitar a exoneração quando lhe convier, ficando com a obrigação de responder por todos os efeitos da fiança, conforme o artigo 835⁷ do Código Civil até 60 dias após a notificação do credor, mas a Lei 12.112/2009⁸ dispõe que a responsabilidade do fiador permanece até 120 dias e não mais 60 dias conforme o Código Civil.

⁶ Art. 5º Não são exigíveis do devedor, na recuperação judicial ou na falência:
I – as obrigações a título gratuito;

⁷ Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.

⁸ 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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Da mesma maneira, Fucci (2011), também faz menção à responsabilidade do fiador por 120 dias, conforme disposto:

[...] O fiador emite notificação exoneratória ao locador, mas permanece responsável por cento e vinte dias. O locador concita o locatário à apresentação de outro fiador ou de nova garantia, no prazo de trinta dias. Se não apresentar ou se não o fizer de maneira satisfatória, fica sujeito ao despejo liminar, mesmo estando em dia com suas obrigações e havendo, ainda, cobertura fidejussória pelo prazo, da notificação do fiador ao senhorio, que estiver restando (FUCCI, 2011, p. 41).

O fiador, quando for pessoa jurídica, sempre se levará em consideração os sócios desta, visto que o contrato de garantia não poderá passar de pessoa para pessoa, conforme:

De fato, "quando essa garantia é prestada a uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada, o fiador tem em conta a pessoa dos sócios, porque é por meio destes que a sociedade lhe inspira confiança" (Rel. Gildo dos Santos – JTACivSP-RT 113/406) (SANTOS, 2011, p. 265).

Santos (2011) ainda menciona a caução de móveis, visto que se este desaparecer (quando não for localizado o bem) ou perecer (perda da qualidade essencial) poderá o locador exigir outra garantia, bem como a desapropriação ou a venda do bem do fiador e a separação do locatário, sendo que este deverá comunicar o fiador e o locador por escrito, e no prazo de 30 dias da ciência da separação o fiador poderá se exonerar do compromisso, conforme artigo 12, §2º da Lei 12.112/2009.

Assim, temos a modalidade do seguro fiança, que pode ser contratada tanto pelo locatário como pelo locador, sendo que caberá ao inquilino o pagamento do prêmio e o valor da apólice, visto que o locador será o beneficiário, estando resguardado de todas obrigações caso estas não sejam adimplidas pelo inquilino, conforme menciona, Santos (2011). Existem casos em que o contrato foi celebrado sem nenhuma garantia, tendo em vista a dificuldade de conseguir um fiador ou celebrar um contrato de seguro, o autor menciona que por essa dificuldade, a lei possibilitou ao locador cobrar antecipadamente a locação, até o 06º dia útil do mês vincendo, ou seja, que está por vencer.

Dessa forma, podemos verificar as diversas modalidades de garantia que o locador pode exigir para garantir o cumprimento das obrigações contratadas, visto que não poderá exigir mais do que uma garantia, podendo responder penalmente por isso, ainda poderá solicitar a substituição destas quando for necessário. Assim, a caução e a fiança são as modalidades de garantia mais utilizadas nos contratos de locação de imóvel.

4 A RECUPERAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO DURANTE A VIGÊNCIA DE PRAZO CONTRATUAL DETERMINADO

Neste capítulo será abordada a recuperação do imóvel pelo locador durante o prazo de vigência determinado do contrato. Desta forma será abrangido o conceito e aspectos gerais da ação de despejo, bem como as liminares de despejo, também, os prazos que o inquilino deverá desocupar o imóvel locado quando o locador ingressar com a ação, e por fim, será analisada as possibilidades em que o locador poderá retomar o imóvel dado em locação.

4.1 Conceito e aspectos gerais da Ação de Despejo

A Ação de Despejo é uma medida processual que o proprietário de um imóvel poderá se utilizar para retirar deste o inquilino quando a retomada do bem não se dá de forma amigável, sendo que esta medida poderá ser motivada por diversos motivos, entre eles a falta de pagamento dos aluguéis previstos em contrato e seus encargos, bem como pelo descumprimento de cláusula contratual.

De acordo com Júnior (2014), quem tem legitimidade para propor a ação de despejo é o locador, pois este é quem transferiu a posse direta do imóvel ao locatário, mesmo este não sendo o proprietário do imóvel, exceto o que refere o

artigo 60 da Lei n.º 8.245/91⁹, tendo o autor da ação que provar sua legitimidade, juntando comprovante de propriedade do imóvel ou do contrato prestado, ainda o prazo para ajuizamento desta ação por denúncia vazia começa a contar a partir do prazo final da notificação para desocupação voluntária.

A Lei n.º 8.245/91 em seu artigo 5º ampara a ação de despejo, conforme descreve Coelho (2010), sendo esta a única eficaz para dissolver o contrato de locação, retomando o bem, exceto no caso de desapropriação do imóvel locado, de acordo com o disposto abaixo:

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.

Da mesma forma, Zarif, Fernandes e Mello (2010) menciona que a única exceção da ação de despejo é a situação de desapropriação do bem dado em locação, visto que a extinção da relação entre as partes acontece estreitamente pelo fato da expropriação do bem, conforme abaixo:

A única exceção que pode ser imposta a essa realidade atine à situação de desapropriação do bem locado, ocasião em que a extinção da relação locatícia se dará justamente por conta da expropriação do bem, do que decorrerá a imissão do expropriante na posse do imóvel (ZARIF; FERNANDES; MELLO, 2010, p. 51).

A ação de despejo é o único caminho para o locador retomar o bem objeto da locação quando a rescisão do contrato não acontecer de forma amigável, Zarif, Fernandes e Mello (2010) salientam que a locação poderá ser desfeita neste caso por mutuo acordo, conforme prevê o artigo 9º da Lei n.º 8.245/91. Ainda, o autor esclarece que somente as relações *ex locato* (relação locativa existente entre o locador e o locatário, por força de contrato) podem ser objeto da ação de despejo. Assim, o autor descreve que a ação de despejo é de caráter pessoal, tendo em vista de que anula um vínculo obrigacional, ainda, esta poderá ter o rito ordinário ou

⁹ 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.

especial, sendo que pelo rito especial dispõe-se as ações de despejo em virtude da falta de pagamento.

Conforme Fucci (2011), a decisão que determinar o despejo, visa o fim contratual, esta é interlocutória e não definitiva não colocando fim no processo, podendo ainda ser revogada pelo juiz, assim exposto abaixo:

A decisão de despejo liminar é interlocutória e não definitiva. Não coloca fim ao processo, podendo, inclusive, ser revogada pelo próprio juiz que a concedeu. Cuida-se de forma especial de antecipação da tutela jurisdicional, porque concede, no início do procedimento, a totalidade do pedido incluído na demanda e que se constitui no seu objeto principal. Determina a entrega do bem da vida pleiteado (FUCCI, 2011, p. 68).

Bem, após o ingresso da ação de despejo, poderão ser concedidas as liminares de despejo, as hipóteses estão previstas no artigo 59 da Lei n.º 8.245/91. A condição geral que a Lei estabelece, conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010), é a caução, esta define que é necessária a caução no valor de três aluguéis vigentes na data da ação de despejo, para então conceder a liminar, mas em situações excepcionais a caução pode ser dispensada, sendo comprovada a carência econômica do locador, neste caso o autor da ação de despejo, bem como o risco do dano irreparável que pode ser causado ao locador, na sequência veremos as hipóteses do artigo mencionado.

Assim, Fucci (2011) menciona que o parágrafo primeiro do artigo 59 prevê um prazo de 15 dias para desocupação do imóvel, mediante pagamento de caução no valor de três meses de aluguel, conforme as hipóteses abaixo descritas.

1. A primeira hipótese da liminar de despejo está prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso I da Lei de Locações, se trata do descumprimento do mútuo acordo (artigo 9º, inciso I, Lei n.º 8.245/91) de desocupação. De acordo com Zarif, Fernandes e Mello (2010), são estabelecidos alguns requisitos para se caracterizar esta hipótese, primeiro é de que o acordo de desocupação seja forma escrita, outros dois requisitos previstos no §1º, inciso I do artigo 59, são de que é exigida a assinatura do acordo pelas partes, bem como a assinatura de duas testemunhas, estas não precisam estar presentes quando o acordo for firmado, mas as assinaturas devem ser reconhecidas em cartório. Ainda, deve-se verificar um

requisito de ordem cronológica, referente ao prazo para desocupação, este deverá ser de, no mínimo, seis meses.

2. Segunda hipótese da liminar de despejo, conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010), está prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso II da Lei de Locações, refere-se a extinção do contrato de trabalho que esteja atrelado ao contrato de locação residencial, sendo que é uma vantagem que o empregado percebe derivada da relação empregatícia, visto que a duração do contrato de locação decorre do tempo em que houver o vínculo empregatício, a Lei pretende neste caso evitar que o ex funcionário permaneça no imóvel indevidamente, impedindo o mesmo de ser disponibilizado ao novo empregado.

De acordo com Santos (2011), nessa hipótese, caso não houver a prova escrita da rescisão do funcionário que residia no imóvel locado, poderá esta ser apresentada em audiência prévia, com oitiva de testemunhas arroladas pelo autor.

3. A terceira hipótese está prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso III da Lei de Locações e se refere ao término do prazo de locação por temporada, geralmente a modalidade de locação por temporada é mais utilizada no caso de veraneio, tendo um prazo curto de duração, os autores Zarif, Fernandes e Mello (2010, p. 65) mencionam que “a Lei n.º 8.245/1991 estabeleceu que a ação para rescisão da locação para temporada comporta a concessão de liminar de retomada do imóvel”. Ainda, devendo observar um requisito cronológico, o tempo de propositura da demanda, visto que a ação seja proposta dentro do prazo máximo de 30 dias contados do vencimento do contrato.

4. Quarta hipótese, prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso IV da Lei de Locações, discorre sobre o falecimento do inquilino sem deixar sucessor legítimo para a locação, falecendo o locatário, a relação locatícia permanece vigente conforme disposto no artigo 11, inciso I da Lei n.º 8.245/91, caso o inquilino tenha deixado cônjuge ou companheiro, herdeiros necessários, etc., os autores Zarif, Fernandes e Mello (2010, p. 66) mencionam que: “Não tendo o locatário deixado sucessores legítimos que lhe substituam na locação, permite-se ao locador o pleito de retomada liminar do bem locado”.

Assim, caso não existam os sucessores legítimos do locatário que residissem no imóvel ao tempo de seu óbito, não há razão para não devolver o imóvel ao locador, podendo então retomá-lo liminarmente.

5. A quinta hipótese, também prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso V da Lei de Locações, abrange a permanência do sublocatário no imóvel, uma vez extinto o contrato, conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010) não é proibido ao locatário sublocar o imóvel objeto do contrato de locação, mas no geral, os contratos de locação exigem prévia anuência do proprietário para a realização da sublocação.

Ainda, segundo os autores referem que o contrato de sublocação é dependente do contrato principal, sendo assim, quando extinta a locação principal, automaticamente a sublocação também será extinta, visto que se o sublocatário permanecer no imóvel, o locador poderá ingressar com a ação de despejo com o pedido de liminar de desocupação, já que o sublocatário permaneceu sem permissão no imóvel.

6. Sexta hipótese, prevista no inciso VI, §1º do artigo 59 da Lei n.º 8.245/91, expõe a necessidade de reparações urgentes no imóvel locado, assim Zarif, Fernandes e Mello (2010), esclarecem que neste caso, com a criação da Lei 12.112/2009 foram inseridas quatro situações dentro das hipóteses previstas no despejo liminar, a primeira refere-se a ação de rescisão da locação em virtude de obras urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público, conforme disposto no inciso IV do artigo 9º da Lei do Inquilinato. Esta hipótese somente terá cabimento caso não seja possível que o locatário permaneça no imóvel durante as obras, ou então, mesmo que este possa permanecer no imóvel, se recuse que estas sejam executadas. No item abaixo veremos a segunda situação inserida pela Lei n.º 12.112/2009.

A hipótese acima menciona, de acordo com Fucci (2011), é aplicada as locações residenciais e não residenciais, bem como às locações de estabelecimentos que se destinam a instalação de ensino e saúde, entidades religiosas, etc.

7. Conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010), a sétima hipótese legal, está prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso VII, da Lei de Locações, refere-

se a não apresentação de nova garantia, esta situação foi incluída pela Lei 12.112/2009, caso o inquilino não apresente nova garantia após expirada a garantia original, poderá ocorrer o despejo liminar. A Lei n.º 12.112/2009 também incluiu o parágrafo único do artigo 40, que estabelece que se o inquilino não apresentar nova garantia em trinta dias, poderá o locador ingressar com a ação de despejo para desfazer a locação.

De acordo com Fucci (2011), o novo fiador não precisa ter o patrimônio desimpedido no mesmo valor ao do fiador exonerado, conforme disposto abaixo:

A lei apresenta paradigma que não chega a ter plena objetividade: “nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato”. Não quer dizer, necessariamente, que o fiador a ser apresentado deva ter patrimônio desimpedido equivalente ao do fiador exonerado. A nova garantia, se outra for a modalidade escolhida, não precisa ter igual força. Mas é indispensável a demonstração de que tenha condições de fazer frente ao ônus e riscos do contrato (FUCCI, 2011, p. 71).

8. Oitava hipótese de liminar de despejo, prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso VIII da Lei de Locações, trata da extinção do prazo de locação não residencial e intenção de retomada, de acordo com Zarif, Fernandes e Mello (2010), este inciso refere-se a locação não residencial em que o prazo tenha terminado e ingressada com a ação de despejo, em até 30 dias do final do prazo ou em 30 dias após a notificação para retomada do imóvel caso o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado.

9. A nona e última hipótese, está prevista no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso IX da Lei n.º 8.245/91, está se trata, da falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia, os autores Zarif, Fernandes e Mello (2010) relacionam esta hipótese a contratos que não possuam garantia, seja por nunca ter sido contratada ou por ter expirado o prazo não sendo renovada. Esta liminar minimiza o prejuízo do locador, evitando que a dívida aumente a cada mês no decorrer da ação para retomar o imóvel, visto que antes da alteração pela Lei n.º 12.112/2009, o locador tinha um prejuízo muito grande no decorrer da ação de despejo, pois o locatário que já estava inadimplente continuava sem efetuar o pagamento dos aluguéis e permanecia no imóvel.

Entretanto, Fucci (2011) menciona que o parágrafo terceiro do artigo 59 da Lei de Locações, indica que se o locatário tiver o interesse de eximir-se do despejo

liminar pela falta de pagamento, sendo que o contrato não possuía nenhuma garantia, a partir do instante em que for citado da demanda, poderá realizar o pagamento integral devido, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei n.º 8.245/91, para tanto, Santos (2011) verifica que deve estar expressamente no mandado de intimação da decisão liminar que o locatário poderá excluir a liminar e a rescisão contratual se purgar a mora.

Visto as hipóteses de liminares de despejo acima, os autores Zarif, Fernandes e Mello (2010) fazem menção às tutelas antecipadas nas ações de despejo, existem três situações em que o efeito da tutela final será antecipado, sendo o abuso do direito de defesa, a incontroversa e o manifesto propósito protelatório, previstos no inciso III e no §6º do artigo 303 do Código de Processo Civil¹⁰. As liminares nestas ações são restritas as hipóteses previstas no artigo 59, §1º, sendo que nenhuma destas se referem a hipótese de despejo por falta de pagamento com garantia, e sim, somente das locações que estão desprovidas de alguma garantia.

Esta espécie de ação é regulada pelo Código de Processo Civil e pelo artigo 59 da Lei n.º 8.245/91, seguindo estritamente o procedimento ordinário, aplicando sempre a Lei de Locações quando for pertinente, e como vimos acima existem diversas hipóteses de liminares de despejo, visto que cada uma é específica a cada caso concreto.

¹⁰ Art. 303. Nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Concedida a tutela antecipada a que se refere o caput deste artigo:

I - o autor deverá aditar a petição inicial, com a complementação de sua argumentação, a juntada de novos documentos e a confirmação do pedido de tutela final, em 15 (quinze) dias ou em outro prazo maior que o juiz fixar;

II - o réu será citado e intimado para a audiência de conciliação ou de mediação na forma do art. 334;

III - não havendo autocomposição, o prazo para contestação será contado na forma do art. 335.

§ 2º Não realizado o aditamento a que se refere o inciso I do § 1º deste artigo, o processo será extinto sem resolução do mérito.

§ 3º O aditamento a que se refere o inciso I do § 1º deste artigo dar-se-á nos mesmos autos, sem incidência de novas custas processuais.

§ 4º Na petição inicial a que se refere o caput deste artigo, o autor terá de indicar o valor da causa, que deve levar em consideração o pedido de tutela final.

§ 5º O autor indicará na petição inicial, ainda, que pretende valer-se do benefício previsto no caput deste artigo.

§ 6º Caso entenda que não há elementos para a concessão de tutela antecipada, o órgão jurisdicional determinará a emenda da petição inicial em até 5 (cinco) dias, sob pena de ser indeferida e de o processo ser extinto sem resolução de mérito.

4.2 Dos prazos para desocupação do imóvel

O prazo para desocupação do imóvel locado irá variar, dependendo se a locação for por prazo igual ou superior a 30 meses, ou se a locação for por prazo inferior a 30 meses.

Em regra a sentença deverá fixar um prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel locado pelo locatário, mas de acordo com Prates (2010), ressalva-se os casos em que tenha transcorrido um prazo maior de quatro meses entre a citação e a sentença, ou que o despejo seja motivado pela falta de pagamento dos aluguéis e seus encargos e pela denúncia vazia nos contratos com prazo determinado acima de 30 meses, quando então o prazo para desocupação passará a ser de 15 dias, conforme artigo 63 da Lei n.º 8.245/91:

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

- a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou
- b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

O autor Prates (2010), ainda menciona que o prazo de 15 dias para desocupação do imóvel irá abranger todos os casos de despejo fundamentados pelo artigo 9º ou pelo parágrafo 2º do artigo 46 da Lei de Locações.

De acordo com Santos (2011), os prazos para desocupação do imóvel locado em virtude da sentença de despejo são de 15 dias, 30 dias, de seis meses, de seis meses até um ano, e de um ano, sendo que o prazo será de acordo com o caso em julgamento, mas em regra geral o prazo é de 30 dias. Será utilizado o prazo de 15 dias caso o tempo entre a citação e a sentença de primeiro grau for mais de 04

meses, ainda mais se o despejo for decretado por infração contratual e falta de pagamento, bem como se o contrato celebrado tenha prazo igual ou superior a 30 meses e que tenha sido prorrogado por tempo indeterminado.

Desta forma, Zarif, Fernandes e Mello (2010) mencionam, quando for julgada procedente a ação de despejo, será expedido um mandado para desocupação do imóvel, em regra, será concedido ao inquilino um prazo de 30 dias para desocupar voluntariamente o imóvel, sendo que se este não desocupar poderá sofrer uma penalidade, como o despejo coativo, assim o locador poderá exigir a caução para proceder com a execução provisória do despejo.

O artigo 64 da Lei n.º 8.245/91¹¹, conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010), foi alterado pela Lei n.º 12.112/2009, este refere-se a exigência da caução para a efetivação do despejo coativo, a primeira alteração é relacionada ao despejo por falta de pagamento (artigo 9º, inciso III da Lei n.º 8.245/91), neste caso será dispensada a caução, visto que se o inquilino não está efetuando o pagamento mensal dos aluguéis e seus encargos, também não terá condições de arcar com a caução. A segunda alteração trata-se da redução do valor da caução que será fixada pelo juiz, antes se falava num valor aproximado de 12 a 18 aluguéis, depois da alteração se pretende a caução no valor de 6 a 12 aluguéis vigentes quando prestada a garantia.

De acordo com Fucci (2011), o artigo 63 da Lei de Locação em sua redação anterior assegurava que a partir do instante em que a ação era julgada procedente o juiz fixava o prazo de trinta dias para desocupação voluntária do imóvel, com a nova redação modificou-se um pouco, “determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 dias para desocupação voluntária”, essa alteração foi pensada para evitar que o locador, após proferida a sentença, tenha que fazer o pedido de expedição de mandado.

¹¹ 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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 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.

Assim, Júnior (2014) também faz menção ao prazo para desocupação do imóvel, conforme abaixo:

1. mandado de despejo: a expedição do mandado de despejo para desocupação voluntária deve ser determinada na própria sentença que rescindiu o contrato de locação (art. 63, caput), embora o despejo coercitivo só possa ocorrer após o seu trânsito ou no bojo da execução provisória (JÚNIOR, 2014, p. 43).

Conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010), há exceções com relação ao prazo de 30 dias, a primeira está prevista no artigo 63, §1º da Lei de locações, será concedido o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, assim disposto abaixo:

[...] (i) se entre a citação da ação de despejo e a sentença (decisão de primeiro grau) houver decorrido mais de quatro meses, ou se (ii) o decreto de despejo fundar-se em qualquer das situações do art. 9º da Lei 8.245/1991 (e não mais apenas nas hipóteses de despejo fundado nos incs. II e III de dito art. 9º, como se dava anteriormente à Lei 12.112/2009) ou no §2º do art. 46 da mesma lei (a chamada denúncia vazia do contrato de locação residencial firmado por escrito e com prazo igual ou superior a 30 meses) (ZARIF; FERNANDES; MELLO, 2010, p.110).

Ainda, conforme Zarif, Fernandes e Mello (2010) o prazo geral de 30 dias para desocupação do imóvel, sofre outras exceções, podendo ser concedido um tempo maior ao locatário para desocupação, mas este só ocorrerá se o bem for locado por estabelecimento de ensino fiscalizado pelo Poder Público, conforme artigo 63, §2º da Lei n.º 8.245/91, bem como se o bem for destinado a hospitais, repartições públicas, estabelecimentos de saúde, asilos, também fiscalizados pelo Poder Público, de acordo com o artigo 63, §3º da mesma Lei.

Os autores acima mencionados esclarecem que a desocupação do imóvel decretada liminarmente, com base nas ações fundamentadas no artigo 59, da Lei n.º 8.245/91, poderão ter o prazo aumentado desde que o inquilino comprove a impossibilidade concreta da desocupação no prazo estipulado. A dilação do prazo de 15 dias para desocupação liminar do imóvel locado se dá em virtude de que o inquilino possa sofrer danos irreparáveis, sendo esta uma forma de prevenção.

Para Santos (2011), a exceção mencionada acima por Zarif, Fernandes e Mello (2010) poderá ocorrer em seis meses no mínimo, e em um ano no máximo no caso em que o locatário seja estabelecimento de ensino, e de um ano se o

estabelecimento for hospitais, repartições públicas, etc., todos fiscalizados pelo Poder Público.

O autor Fucci (2011) menciona que houve alteração no artigo 63, §1º, alínea b, conforme Lei n.º 12.112/2009, sendo que o prazo de desocupação de 15 dias, fixado pela sentença, também valesse para as hipóteses de despejo fundamentadas no artigo 9º da Lei de Locações, ou seja, inciso I, por mútuo acordo e inciso IV, referente a reparações necessárias e urgentes no imóvel.

Entretanto, o artigo 65 da Lei n.º 8.245/91¹², de acordo com Zarif, Fernandes e Mello (2010), dispõe que quando for efetivada a notificação para o inquilino desocupar o imóvel voluntariamente e este não a atender, caberá o despejo coativo, podendo ser empregado o uso de força policial. Os bens que estiverem no imóvel, se não retirados pelo inquilino, serão enviados a um depositário de natureza particular ou judicial.

Pode-se referir mais uma hipótese de desocupação do imóvel, se este for alienado durante a locação, conforme o artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, quem adquiri-lo poderá denunciar o contrato, tendo o inquilino o prazo de 90 dias para desocupação, assim mencionado por Junior (2014), salvo regra prevista no artigo referido, ainda o parágrafo 2º prevê um prazo decadencial, quem estiver adquirindo o imóvel, se dentro do prazo de 90 dias não notificar o inquilino, perderá o direito de denunciar a locação, conforme exposto abaixo:

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.

¹² 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.

Enfim, como se pôde verificar acima, a regra geral para desocupação do imóvel será de 30 dias, podendo variar de 15 dias, 30 dias, de seis meses, até um ano, de acordo com cada situação, tendo em vista as exceções verificadas anteriormente.

4.3 A (im) possibilidade de reaver o imóvel locado durante a vigência de prazo contratual determinado

O locador em tese, não poderá retomar o imóvel locado antes do final do prazo contratual, visto que se entende o uso do princípio do *pacta sunt servanda*, sendo que os contratos devem ser cumpridos até o seu final, levando em consideração e respeitando o prazo pactuado. Porém, a Lei n.º 8.245/91 que rege as locações, prevê as hipóteses que o locador poderá reaver o imóvel.

O contrato de locação uma vez firmado cria uma expectativa para o locador, sendo que este irá receber mensalmente o pagamento do aluguel pelo tempo convencionado no respectivo contrato, bem como para o locatário, sendo que este visa exercer a posse sobre o imóvel locado, assim mencionado por Prates (2010). O referido autor faz menção a uma exceção a lei que é favorável ao locatário, conforme o artigo 4º da Lei n.º 8.245/91, sendo que este poderá solicitar a rescisão mediante pagamento de multa proporcional ao período de cumprimento do contrato, sendo que esta geralmente está prevista em contrato, ou não estando, será estipulada judicialmente. Caso o inquilino seja funcionário público ou empregado de empresa privada, e for transferido para outro local, não precisará fazer o pagamento da multa, tendo que notificar o locador com prazo de antecedência de 30 dias, conforme parágrafo único do artigo 4º.

De acordo com o mencionado inicialmente, o locador em regra não poderá retomar o imóvel locado, no entanto o artigo 9º da Lei n.º 8.245/91 prevê as hipóteses que o locador poderá entrar com a ação de despejo mesmo estando vigente o prazo contratual, da forma que é tratado o caso da falta de pagamento. A primeira hipótese está mencionada no inciso I, artigo 9º da referida Lei, trata-se do

distrato por mútuo acordo, pela concordância de ambas as partes, mediante distrato amigavelmente, assim mencionado por Santos (2011).

Segunda hipótese está prevista no inciso II, do artigo 9º, conforme Santos (2011), visa a infração legal e contratual pelo locador ou locatário, visto que esta será analisada mais criteriosamente, como mencionado em capítulo anterior, não será apenas uma atividade de patchwork que irá modificar a finalidade da locação, infringindo alguma cláusula contratual. A terceira hipótese, prevista no inciso III, do artigo 9º, refere-se a falta de pagamento dos aluguéis e seus encargos, de acordo com o autor mencionado, o pagamento é uma obrigação do locatário, visto que este utiliza-se do bem locado, sendo que o locatário poderá provar em juízo justa causa ou força maior, para então cumprir com sua obrigação fora do prazo, evitando penalidades, exceto se este já tiver utilizado esta faculdade nos 24 meses anteriores a propositura da ação, conforme artigo 62, parágrafo único da Lei de Locações, alterado pela Lei n.º 12.112/2009.

A quarta e última hipótese, prevista no inciso IV, do artigo 9º, refere-se à realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, visto que o inquilino não poderá permanecer no imóvel, o autor Santos (2011), ainda menciona que se o inquilino não concordar com as obras, sendo que ainda possa continuar no imóvel durante estas, o locador poderá ingressar com a ação de despejo para que sejam atendidas as exigências do Poder Público.

As ementas¹³ abaixo transcritas versam sobre ação de despejo cumulada com pedido de cobrança de aluguéis, em virtude da falta de pagamento:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PREENCHIMENTO DOS PRESSUPOSTOS PARA A CONCESSÃO DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA (ART. 300 DO CPC/2015). DESPEJO LIMINAR. FALTA DE PAGAMENTO. COMPROVAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DOS VALORES EM ATRASO COMO GARANTIA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. Agravo de instrumento provido. (Agravo de Instrumento Nº 70081368383, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos, Julgado em 02/05/2019).
AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. TUTELA ANTECIPADA. DÍVIDA EXCEDE À GARANTIA.

¹³ A Décima Quinta e a Décima Sexta Câmara Cível compõem o Oitavo Grupo Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

CASO CONCRETO. A lei de locações expressamente elenca os requisitos necessários para o deferimento de medida liminar de despejo. Além das hipóteses previstas na lei de inquilinato, para fins de concessão da medida, devem estar presentes os requisitos do artigo 300 do CPC/15, autorizadores da concessão da tutela antecipada, quais sejam, a prova inequívoca e convencimento da verossimilhança, requisitos específicos, bem como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Estando o contrato garantido por caução, porém com o inadimplemento superior à garantia pactuada, inexistente óbice à concessão da liminar, desde que permitida a purga da mora. AGRADO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70080791429, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 24/04/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA PROBABILIDADE DO DIREITO EM FAVOR DO AGRAVANTE. DECISÃO MANTIDA. Ao exame dos autos, entendo que, no caso concreto, inexistem elementos aptos a demonstrar a probabilidade do direito em favor do agravante. Isso porque, à análise dos autos, se verifica que não há negativa do inadimplemento dos locativos, bem assim estão preenchidos os demais requisitos para o despejo liminar por falta de pagamento. Destarte, é de ser mantida a decisão de despejo prolatada na origem. AGRADO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70080757644, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Deborah Coleto Assumpção de Moraes, Julgado em 25/04/2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DISPENSA DE CAUÇÃO. DÍVIDA QUE ULTRAPASSA O EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL. POSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. DESACOLHIMENTO. COMPROVADA A RELAÇÃO LOCATÍCIA ENTRE AS PARTES, SITUAÇÃO QUE AFASTA A TESE DEFENSIVA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70080799364, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler, Julgado em 25/04/2019).

RECURSO INOMINADO. OBRIGACIONAL. AÇÃO DE DESPEJO. RELAÇÃO LOCATÍCIA COMPROVADA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. RÉU NOTIFICADO PARA DESOCUPAÇÃO. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JEC AFASTADA. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. CABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO IMPROVIDO. 1. Narra a autora ser legítima proprietária do imóvel situado na Rua Geminiano Nazeazeno dos Passos, nº 210, em Cerro Grande do Sul/RS, matrícula sob nº 7.351, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tapes/RS. Aduz que, em 01/06/2017, firmou contrato de locação por prazo determinado com o réu, pelo período de 12 meses, com início em 01/06/2017 e término, impreterivelmente, em 31/05/2018, pelo valor de R\$300,00 mensais. Com o advento do termo final do contrato de locação, bem como diante da necessidade de uso do imóvel para fins residenciais pelo filho da autora, o qual tem uma filha pequena e não dispõe de outro local para residir, a autora notificou o réu para a desocupação do imóvel, concedendo-lhe o prazo de 30 dias, sendo que não desocupou o referido imóvel. Alega que registrou boletim de ocorrência sob nº 484/2018. 2. Sentença que julgou procedente a ação, a fim de condenar o réu a desocupar voluntariamente o imóvel, no prazo de 30 dias, sob pena de decretação de despejo. 3. No que atine à preliminar de incompetência do JEC, a mesma deve ser afastada, considerando que o imóvel é de propriedade da autora e que seu filho (fl. 36) não está residindo em imóvel próprio, necessitando do bem para fixar

moradia, bem como pelo fato de que o contrato de locação não foi prorrogado, o qual possuía prazo determinado. 4. Analisando o conjunto probatório, verifica-se que a autora comprovou fato constitutivo de seu direito, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, I, do CPC. 5. Cumpre ressaltar que o contrato de locação entabulado entre as partes possuía prazo determinado (fls. 21/23), qual seja, de 01/06/2017 à 31/05/2018, o qual poderia ser prorrogado, todavia, a autora notificou o réu para desocupação em 30/04/2018, presumindo-se que a mesma não tinha interesse em prorrogá-lo (fl. 24). 6. Por sua vez, o demandado não comprovou que residia no imóvel, por ser funcionário da empresa que a autora é sócia, bem como que a casa teria sido dada como salário in natura, assim, não apresentou fato modificativo, extintivo ou impeditivo dos direitos da autora, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, II, do CPC. 7. Destarte, a sentença atacada merece ser confirmada por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 46, da Lei nº 9.099/95. RECURSO IMPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71008341638, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Fabio Vieira Heerdt, Julgado em 28/03/2019).

Assim, Zarif, Fernandes e Mello (2010), verificaram que a ação de despejo por falta de pagamento segue o rito especial, com intuito de tornar o processo mais célere para que o locador possa retomar a posse do imóvel o quanto antes. Ainda, o artigo 62 da Lei de Locações, foi alterado pela Lei nº 12.112/2009, constando além da falta de pagamento dos aluguéis, também a falta de pagamento dos acessórios, do aluguel provisório e de diferenças dos aluguéis.

Em uma matéria publicada no site Rota Jurídica (RODRIGUES, 2019, texto digital), no dia 02 de abril de 2019, a proprietária de um imóvel conseguiu uma liminar de despejo contra a locatária, mediante depósito de caução, visto que o inquilino estava com sete meses de atraso no pagamento dos aluguéis, a decisão foi proferida pelo Juiz Joseli Luiz Silva, da 3ª Vara Cível de Goiânia, conforme disposto abaixo:

Ao analisar o pedido, o magistrado lembrou que a caução equivalente a três meses de aluguel é condição legal para concessão de liminar em ação de despejo (art. 59, parágrafo 1º, da Lei 8.245/91). O juiz determinou a expedição de mandado de citação e intimação para a locatária purgar a mora em 15 dias, sob pena de despejo forçado, desde já autorizado. O juiz ressalta que o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial. O que inclui os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; juros de mora; além de custas e os honorários do advogado do locador.

Portanto, é possível observar que não é simples para o locador retomar o imóvel dado em locação ao locatário dentro do prazo determinado, mas este poderá retomá-lo com base nas hipóteses do artigo 9º da Lei n.º 8.245/91, sendo que o caso mais comum é pela falta de pagamento dos aluguéis e seus encargos.

5 CONCLUSÃO

O trabalho exposto, de acordo com seu objeto, verificado em capítulo próprio, ou seja, a (im) possibilidade de reaver o imóvel locado durante a vigência de prazo contratual determinado, se baseou em natureza teórica e jurídica.

No primeiro capítulo, se objetivou em tratar sobre as generalidades do contrato de locação, contando um pouco sobre a história deste, classificando-o conforme os tipos, quais sejam, típico, bilateral ou sinalagmático, oneroso, comutativo, não solene ou informal, etc., observando-se sempre a validade do negócio jurídico. Viu-se que no direito brasileiro a forma é livre, podendo as partes celebrar o contrato por escrito ou verbalmente, exceto quando a lei exigir sendo especial ou solene, proporcionando mais segurança para as partes contratantes.

Ainda no primeiro capítulo, foram abrangidos o conceito geral e os aspectos jurídicos do contrato, visto que o contrato é um encontro de vontades e produz seus efeitos jurídicos a partir dessa convergência, definindo-se como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, gerando obrigações para as partes contratantes, onde a parte credora tem o direito de exigir da parte devedora o cumprimento do acordado em contrato. Foram mencionados alguns princípios importantes do direito contratual, quais sejam da autonomia de vontade, da supremacia da ordem pública, do consensualismo, da relatividade dos efeitos, da obrigatoriedade, da revisão ou onerosidade excessiva e da boa-fé. A função social também foi analisada no

presente trabalho, visto que esta tem dois aspectos, o individual, que é relativo aos contratantes, fazendo valer o contrato para determinar e satisfazer a vontade de cada um, e o aspecto público, tratando-se do interesse do coletivo sobre determinado contrato, sendo cumprida a função social depois de atingir cada uma das partes.

O segundo capítulo tratou das infrações praticadas pelo locatário, visto que o inquilino tem diversos deveres a serem cumpridos, como efetuar pontualmente o pagamento dos aluguéis e seus encargos. Analisou-se também a denúncia contratual, que consiste na manifestação de vontade em terminar a locação entre as partes, esta ocorrerá tanto pelo locatário quanto pelo locador, verificando-se que em algumas situações o locador não precisará motivar o pedido, solicitando que o inquilino simplesmente devolva o imóvel, tratando-se da denúncia vazia, existindo dois regimes de locação quanto ao prazo, sendo determinado ou indeterminado, visto que a locação por prazo determinado pode ser rescindida em situações específicas conforme disposto nos artigos 4º e 9º da Lei n.º 8.245/91, o artigo 9º trouxe as hipóteses em que a denúncia por parte do locador poderá ocorrer. Foi verificado que em se tratando de locação de imóveis urbanos, a extinção do contrato está convencionada neste ajustado por escrito por um prazo não inferior a trinta meses, resguardando-se pela denúncia vazia.

No segundo capítulo também foi abordado os prazos em que um contrato pode ser celebrado, podendo ser determinado ou indeterminado, respeitando as determinações da legislação. A primeira regra exposta foi de que o locador e o locatário tem a liberdade de estipular o prazo contratual, e a segunda regra vista é de que se a locação for por prazo superior a 10 anos será necessária a autorização do cônjuge, assim, sendo o contrato por prazo determinado, decorrido o prazo contratual este será extinto automaticamente, caso o inquilino não permaneça no imóvel, se este permanecer, o contrato será prorrogado por prazo indeterminado, devendo a parte notificar a outra com 30 dias de antecedência.

Vimos ainda, no segundo capítulo, as garantias do contrato de locação de imóvel, são estabelecidas em uma cláusula contratual e garantem o cumprimento de uma obrigação. Verificou-se que existem quatro modalidades de garantia, a caução, a fiança, o seguro fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento,

sendo vedada mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato, entretanto, as modalidades mais utilizadas são a caução e a fiança. Coube ressaltar que no caso em que a locação seja prorrogada por prazo indeterminado, a responsabilidade do fiador se estende até a entrega das chaves, ainda, o locador poderá solicitar a substituição da garantia quando necessário.

Por fim, no terceiro capítulo foi abordado a recuperação do imóvel durante a vigência de prazo contratual determinado, trazendo o conceito e aspectos gerais da Ação de Despejo, sendo esclarecido que esta é uma medida processual em que o proprietário do imóvel poderá se utilizar para retirar o inquilino deste, em virtude da retomada do imóvel não ter se dado de forma amigável, sendo motivada pela falta de pagamento, por exemplo, e demais hipóteses previstas no artigo 9º da Lei de Locações, visto que poderão ser concedidas as liminares de despejo, estando as hipóteses previstas no artigo 59 da Lei n.º 8.245/91.

Ademais, no terceiro capítulo foram abordados os prazos para desocupação do imóvel locado, verificando que depende, se o prazo for igual ou superior a 30 meses ou se a locação for por prazo inferior a 30 meses, visto que em regra a sentença fixará um prazo de 30 dias para desocupação do imóvel pelo locatário, podendo variar de 15 dias até, 01 ano de acordo com cada situação e exceção.

Então, para responder ao questionamento inicial, respondemos que sim, é possível que o locador retome o bem dado em locação mesmo o contrato sendo por prazo determinado, conforme as hipóteses previstas no artigo 9º da Lei n.º 8.245/91, sendo elas, por mútuo acordo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual, em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos e para realização de obras urgentes determinadas pelo Poder Público, quando o inquilino não puder permanecer no imóvel, ou mesmo que este possa permanecer no imóvel, se recuse que estas sejam executadas. Visto que o motivo mais corriqueiro para ingresso da ação de despejo é pela falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos, que não deixa de ser uma infração contratual.

REFERÊNCIAS

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. **Função Social dos Contratos**: interpretação à luz do Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 09 mai. 2019.

_____. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 18 mai. 2019.

_____. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 18 mai. 2019.

_____. Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm. Acesso em 13 mai. 2019.

_____. Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em 18 mai. 2019.

CHEMIN, Beatris F. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos**: planejamento, elaboração e apresentação. 3. ed. Lajeado: Univates, 2015. E-book. Disponível em: <<http://www.univates.br/biblioteca>>. Acesso em: 09 mai. 2019.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

COELHO, José Fernando Lutz. **Locação**: Questões Atuais e Polêmicas. 3. ed. Revista e atualizada. Curitiba: Juruá, 2010.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Contratos, Teoria Geral e Contratos em Espécie. 9. ed. Revista e atualizada. Salvador: JusPodivm, 2019.

SANTOS, Gildo. **Locação e Despejo**: Comentários à Lei n.º 8.245/91. 7. ed. Revista, atualizada e ampliada com as alterações da Lei n.º 12.112/2009. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

FUCCI, Paulo Eduardo. **Reforma da Lei do Inquilinato**. São Paulo: Saraiva, 2011.

GABURRI, Fernando. **Contratos**: Teoria geral do contrato, contratos em espécie e atos unilaterais de vontade. Curitiba: Juruá, 2011, v. 3.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. Volume IV – Contratos. Tomo 1 – Teoria Geral. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. Volume IV – Contratos. Tomo 2 – Contratos em Espécie. São Paulo: Saraiva, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 1 Esquematizado: Parte Geral, Obrigações, Contratos**. 2. ed. Revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2012.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações: Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Barueri, SP: Manole, 2017.

JÚNIOR, Gediel Claudino de Araujo. **Prática de Locação: Lei do Inquilinato Anotada; Questões Práticas; Modelos**. 4. ed. Revista e Atualizada. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2014.

MEZZAROBBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia S. **Manual de metodologia da pesquisa no Direito**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PRATES, Clyde Werneck. **Locação Predial: Aspectos Relevantes**. 4. ed. Revista e atualizada. Curitiba: Juruá, 2010.

RIO GRANDE DO SUL (Estado). Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70081368383, da Décima Quinta Câmara Cível. Agravante: Tania Fernandes Ramos. Agravado: Marcio Wiston Silva dos Santos. Relator: Vicente Barrôco de Vasconcellos. Porto Alegre, 02 mai. 2019. Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/>>. Acesso em 10 mai. 2019.

_____. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70080791429, da Décima Quinta Câmara Cível. Agravante: Paulin de Oliveira da Rocha. Agravado: Alessandro Escalante de Barros. Relator: Ana Beatriz Iser. Porto Alegre, 24 abr. 2019. Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/>>. Acesso em 10 mai. 2019.

_____. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70080757644, da Décima Sexta Câmara Cível. Agravante: Leonel Toral dos Santos. Agravado: Marcos Vinicius Duque. Relator: Deborah Coletto Assumpção de Moraes. Porto Alegre, 25 abr. 2019. Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/>>. Acesso em 10 mai. 2019.

_____. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 70080799364, da Décima Sexta Câmara Cível. Agravante: Maria Oraide Cardoso. Agravante: Leonir Luis Raquelli. Agravado: Anibal Martini. Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler. Porto Alegre, 25 abr. 2019. Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/>>. Acesso em 10 mai. 2019.

_____. Tribunal de Justiça. Recurso Cível nº 71008341638, da Terceira Turma Recursal Cível. Recorrente: Pedro da Cunha Silveira Filho. Recorrido: Sandra Cardoso de Oliveira. Relator: Fabio Vieira Heerdt. Porto Alegre, 28 mar. 2019. Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/site/>>. Acesso em 10 mai. 2019.

RODRIGUES, Wanessa. **Mediante depósito de caução, dona de imóvel consegue liminar para despejo de locatária.** Rota Jurídica, 02 abr. 2019. Disponível em: <<https://www.rotajuridica.com.br/mediante-deposito-de-caucao-dona-de-imovel-consegue-liminar-para-despejo-de-locataria/>> Acesso em: 13 abr. 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada.** 5. ed. Revista e Atualizada. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2001.

_____. **Direito Civil:** Contratos em Espécie. 12. ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2012.

_____. **Direito Civil:** Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 12. ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2012.

ZARIF, Cláudio Cintra; FERNANDES, Luis Eduardo Simardi; MELLO, Rogerio Licastro Torres de. **Ações Locatícias.** São Paulo: Método, 2010.



UNIVATES

R. Avelino Tallini, 171 | Bairro Universitário | Lajeado | RS | Brasil
CEP 95900.000 | Cx. Postal 155 | Fone: (51) 3714.7000
www.univates.br | 0800 7 07 08 09