

CONTRATO DE LOCAÇÃO



ÍNDICE

1. CONTRATO DE LOCAÇÃO: CONCEITOS, ESPÉCIES E CLASSIFICAÇÃO	4
Espécies.....	4
Classificação.....	5
2. LEI DO INQUILINATO (LEI N. 8.245/91).....	6
3. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E LOCATÁRIO	7
Direitos do Locador	7
Direitos do Locatário.....	7
Obrigações do Locador	8
Obrigações do Locatário.....	9
Revisão Judicial do Contrato de Locação.....	10
4. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA.....	12
Conceito	12
Requisitos.....	12
Inexistência da Cláusula de Vigência.....	13
5. PRAZOS DE LOCAÇÃO	14
Locação com Prazo Indeterminado	14
Locação com Prazo Determinado.....	14
Contato com prazo inferior a 30 meses	16
6. BENFEITORIAS	17
Classificação.....	17
Realização das Benfeitorias no Contrato de Locação.....	17
7. DIREITO DE PREFERÊNCIA	18
Prazo.....	18
Sublocação	18
Imóvel em Condomínio.....	19
Inobservância do Direito de Preferência.....	19

8. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL.....20

Conceito.....20

Direito de renovação.....20

9. ASPECTOS PROCEDIMENTAIS DA LEI DO INQUILINATO E O CPC 22

Novo Código de Processo Civil (2015).....22

Normas Processuais da Lei do Inquilinato.....22

10. ANÁLISE PRÁTICA DE UM CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL..... 25

Preâmbulo.....25

Cláusulas.....25

Considerações Finais.....28

1. Contrato de Locação: Conceitos, Espécies e Classificação

Contrato é uma espécie de negócio jurídico decorrente da manifestação de vontade das partes.

Assim, no *contrato de locação*, a vontade das partes é expressa da seguinte forma:

- ☞ Locador – Disponibiliza a **posse** do objeto da locação.
- ☞ Locatário – Poderá **usar** o bem e **gozar** dele de acordo com a finalidade estabelecida, mediante pagamento de remuneração periódica (mensal, geralmente), durante o período pactuado pelas partes.

Se não for estabelecido tempo de duração: O contrato será válido por tempo *razoável* ou *indeterminado*.

Art. 565, CC: Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

O objeto do contrato de locação é uma coisa infungível, ou seja, é única e não poderá ser substituída por outra de igual validade, mesmo que da mesma espécie, qualidade e quantidade. Assim, ao fim do contrato, deverá ser restituído ao locador o mesmo objeto. A remuneração também é importante para qualificar um contrato de locação, pois, na hipótese de uma relação não onerosa (gratuita) com os moldes similares aos da locação, o contrato seria classificado como de comodato (no caso de bens imóveis). Se o objeto fosse fungível, a restituição poderia ser realizada por meio da substituição do objeto por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. É o caso do contrato de mútuo, por exemplo.

Espécies

Diferenciam-se, principalmente, em razão da **finalidade** do contrato de locação:

1. Locação de coisas (arts. 565 a 578, CC) – O objeto será coisa infungível, mas *não há finalidade específica* para a locação.
2. Locação de prédio urbano (Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato) – Esta lei traz 3 espécies de locação, de acordo com a *finalidade*:
3. *Locação residencial* (arts. 46 e 47, LI) – Moradia para a pessoa;
4. *Locação para temporada* (arts. 48 a 50, LI) – Uso do imóvel durante período e com fim específico, com duração máxima de 90 dias (ex.: estadia para férias);
5. *Locação empresarial* (arts. 51 a 57, LI) – Desenvolvimento de atividade empresarial.
6. Locação de prédio rural – Imóvel rústico (Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, arts. 92 e ss.).

Classificação

TODO O CONTRATO DE LOCAÇÃO É:

- ☞ Sinalagmático - *Bilateral*, ou seja, envolve uma *prestação* e uma *contraprestação*.

Neste caso, a prestação realizada pelo locador é disponibilizar a posse do objeto locado e, em contraprestação, o locatário paga a remuneração.

- ☞ Consensual - Decorre de *manifestação de vontade* das partes.

OBS.: Para constituir o contrato, a manifestação de vontade é suficiente.

A entrega do bem já constitui parte da execução do contrato.

- ☞ Oneroso - Há *remuneração* do locador pelo locatário.
- ☞ Impessoal - Tanto o Código Civil quanto a [Lei do Inquilinato](#) permitem a *transmissão do contrato aos herdeiros*.

Art. 577, CC: Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.

- ☞ De execução continuada ou trato sucessivo - A relação de prestação e contraprestação é *contínua*, ou seja, *renova-se* ao longo do tempo.

Exemplo: No contrato de locação com pagamento mensal, a cada mês se renova, para o locatário, a obrigação de pagar o aluguel e, para o locador, a obrigação de disponibilizar o bem.

OPS....

Você está sem permissão para ver o conteúdo integral deste ebook.

Que tal assinar um dos nossos planos?

VER TODOS OS PLANOS

Contrato de Locação



www.trilhante.com.br

