

# LEI DE INQUILINATO



# ÍNDICE

<b>1. NOÇÕES GERAIS.....</b>	<b>5</b>
Conceitos Iniciais.....	5
Locação de imóvel.....	5
Características do contrato de locação.....	7
Objeto da Lei do Inquilinato (art. 1º).....	7
Prazo do contrato de locação (art. 3º).....	8
Formas de Extinção do Contrato de Locação.....	8
Transmissão dos direitos e obrigações (arts. 10 a 12).....	10
Cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel (arts. 13 a 16).....	10
Aluguel (Arts. 17 a 21).....	11
<b>2. DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO, DIREITO DE PREFERÊNCIA E BENFEITORIAS.....</b>	<b>13</b>
Deveres do locador (art. 22).....	13
Deveres do locatário (art. 23).....	14
Direito de preferência (arts. 27 a 34).....	15
Benfeitorias (arts. 35 e 36).....	16
Garantias locatícias (arts. 37 a 45).....	17
<b>3. LOCAÇÃO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL.....</b>	<b>20</b>
Locação residencial (arts. 46 e 47).....	20
Locação por temporada (art. 48 a 50).....	21
Locação não residencial (art. 51 a 57).....	21
<b>4. AÇÕES NA LEI DO INQUILINATO.....</b>	<b>26</b>
Ações previstas na lei.....	26
Disposições gerais (art. 58).....	26
Ação de Despejo (arts. 5º e 59 a 66).....	27
Ação de consignação de aluguel e Acessórios da locação (art. 67).....	31
<b>5. DA AÇÃO REVISIONAL E RENOVATÓRIA.....</b>	<b>33</b>

Da Ação Revisional de Aluguel (art. 68 a 70)

33

Da Ação Renovatória (art. 71 a 75)

34

The background features a repeating pattern of white line-art icons within hexagonal shapes. The icons include a classical building, a judge in robes, a scale of justice, a handshake, a gavel, a shield, a briefcase, a person at a desk, and a group of people at a table. The large number '1' is centered in the middle of the page.

# 1

# NOÇÕES GERAIS

# 1. Noções gerais

Neste curso trataremos da Lei 8.245/1991, conhecida como **Lei do Inquilinato** ou **Lei de Locação**, a qual é responsável por regular as relações de locação de *imóveis urbanos*.

---

**ATENÇÃO!** Sempre que um artigo for mencionado sem a identificação da lei a qual pertence, deve-se entender que estamos tratando de norma da Lei do Inquilinato.

---

## Conceitos Iniciais

Antes de adentrarmos o conteúdo da lei, vamos olhar alguns conceitos básicos sobre a locação de imóveis.

## Locação de imóvel

A **locação de imóvel** é um tipo de contrato no qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra parte, compromete-se a fornecer, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de um imóvel àquela.

## PARTES DO CONTRATO

O contrato de locação é sempre firmado por duas partes:

- **Locador:** é o proprietário do bem, a pessoa que fornece o uso do imóvel.
- **Locatário:** é o inquilino, a pessoa que efetivamente usa o imóvel e paga a contra-prestação (aluguel) ao locador.

Cada uma dessas partes poderá ser formada por um único sujeito ou por uma *pluralidade de sujeitos* (mais de um locador ou mais de um locatário). Por exemplo, quando um casal aluga um apartamento para viver junto, temos um contrato em que a parte locatária é formada por duas pessoas – dois locatários. Se este casal estiver colocando um imóvel para alugar, teremos então uma pluralidade de locadores.

## SOLIDARIEDADE

Nos contratos em geral (não só de locação), quando houver pluralidade de sujeitos de uma ou ambas as partes contratantes, pode ou não haver **solidariedade**. Conforme o art. 264 do Código Civil (CC):

**Art. 264.** Há solidariedade quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.

O *credor* aqui é o sujeito que possui um direito exigível da outra parte do contrato (*devedor*) - no caso estudado, é o locador, que tem direito a receber o aluguel do locatário. Logo, o *devedor* é o sujeito que deve cumprir uma obrigação contratual para com a outra parte (*credor*) - o locatário, que deve pagar aluguel.

Podemos, firmado isto, dizer que a solidariedade é a regra que *unifica a obrigação* entre seus credores ou entre seus devedores, de modo que:

- **Havendo uma única obrigação e mais de um credor (solidariedade ativa):** cada um dos credores pode, *sozinho*, exigir do devedor o cumprimento da prestação *por inteiro*. Então mesmo se o devedor pagar toda a dívida só *para um* dos credores, exaure-se a obrigação. (art. 267, CC)
- **Havendo uma única obrigação e mais de um devedor (solidariedade passiva):** cada um dos devedores pode, *sozinho*, ser responsabilizado por cumprir a obrigação compartilhada com outros devedores *por inteiro*. Se só um dos devedores pagar a dívida toda, a obrigação se dá por satisfeita (art. 275, caput, CC). Após isto, haverá *direito de regresso* do devedor pagador contra os demais devedores solidários, ou seja, não estará completamente findo o pagamento da dívida se a satisfação desta deu-se inteiramente por um dos devedores. Todos os outros, após tal ocorrido, deverão dar a sua parte a este, que terá assumido a posição de credor dos demais.

A solidariedade não se aplica a todos os contratos e não pode ser presumida. O art. 265 do CC dispõe que só haverá solidariedade (i) quando a lei determinar ou (ii) quando as partes assim convencionarem (devem incluir cláusula no contrato prevendo a responsabilidade/obrigação solidária).

## **SOLIDARIEDADE NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO (ART. 2º):**

No caso dos contratos de locação, a Lei do Inquilinato determinou que **sempre existirá solidariedade**, exceto se houver disposição expressa no contrato em sentido contrário. Ou seja, *as partes podem decidir se haverá, ou não, solidariedade no contrato de locação mas, se forem omissas a esse respeito, a lei define que existirá, sim, solidariedade*.

A Lei do Inquilinato prevê, ainda, que, se o contrato não dispuser em sentido contrário, *presume-se* que os ocupantes de *habitações coletivas multifamiliares* são todos locatários ou sublocatários. Com tal presunção, tais pessoas tornam-se responsáveis pelo contrato (nos seus direitos e deveres), inclusive solidariamente com outros locatários ou sublocatários, caso não haja disposição em contrário. As habitações coletivas multifamiliares, conforme Alcides Tomasetti Jr, são:

“casas ou edifícios, pavimentos de casas ou de edifícios, ou partes deles, nos quais se alojam as pessoas, sem que exista uma separação precisa entre aqueles que ali residem e os espaços de que conjunta ou separadamente usam (sublocatários) ou de que usam e desfrutam (sublocadores)” (“Comentários à Lei de Locações de Imóveis Urbanos”, pp.42/43, Saraiva)

## Características do contrato de locação

Vejamos as características dos contratos de locação de imóvel:

- **Bilateral ou sinalagmático:** o contrato de locação cria direitos e deveres para ambas as partes envolvidas (credora e devedora), envolvendo prestações recíprocas;
- **Comutativo:** as prestações a serem cumpridas por ambas as partes são conhecidas *desde o início da contratação*, são previsíveis;
- **Oneroso:** ambas as partes do contrato possuem vantagem ou proveito econômico, cada qual a sua. Se o contrato fosse gratuito, seria de *comodato* e não de locação.
- **Consensual:** a *contratação* depende de um acordo de vontades de ambas as partes.
- **De execução continuada:** as obrigações do contrato se renovam no tempo (mensal, anual, etc).
- **Não solene:** não há norma legal exigindo que o contrato de locação possua uma forma específica para possuir validade, *exceto* se houver uma *cláusula de fiança* (veremos sobre isso nas próximas aulas). Neste último, o contrato precisará *ser escrito*.
- **Impessoal:** o posicionamento majoritário da doutrina é de que o contrato de locação não possui caráter personalíssimo, ou seja, para que uma das partes possa cumprir suas obrigações é irrelevante saber quem é a outra parte. É em função dessa característica que se admite a cessão ou sublocação para terceiros, desde que estes possam cumprir as prestações que lhe são cabíveis, e que o contrato não se extinga necessariamente com a morte de uma das partes.

## Objeto da Lei do Inquilinato (art. 1º)

A Lei do Inquilinato tem por objeto apenas a **locação de imóveis urbanos**.

Consultando o art. 32 do Código Tributário Nacional, podemos dizer que o *imóvel urbano* é aquele situado em *zona urbana* (a ser definida por norma municipal), a qual deve conter aos menos dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II – abastecimento de água;
- III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Caso haja áreas urbanizáveis ou de expansão urbana com loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, indústria ou comércio, estas também poderão ser consideradas urbanas propriamente ditas, mesmo sem a existência dos melhoramentos mencionados.

No entanto, há alguns tipos de locação de imóvel urbano que não são objeto desta Lei, sendo regulados pelo Código Civil e outras leis especiais (art. 1º). São eles:

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

Já a locação dos imóveis rurais é regulada pelo Código Civil, bem como pela Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) e o Decreto 59.566/66, nos casos de arrendamento e à parceria rurais.

### **Prazo do contrato de locação (art. 3º)**

O contrato de locação de imóvel urbano pode ser ajustado por *qualquer prazo, determinado ou indeterminado*, conforme acordado pelas partes.

Se o contrato tiver prazo igual ou superior a 10 anos será necessária a **vênia conjugal**, ou seja, a *autorização do cônjuge de cada contratante*, se houver. Na ausência de tal autorização, o cônjuge que não assinou ficará *desobrigado* de observar o prazo excedente. Isso significa que, por exemplo, na locação tida por prazo superior a 10 anos, poderá o cônjuge locador que não tenha autorizado a locação demandar o imóvel de volta após este período, inobservado o prazo a mais que fora estabelecido.

### **Formas de Extinção do Contrato de Locação**

Vejamos abaixo as hipóteses de extinção do contrato de locação.

#### **EM CONTRATO COM QUALQUER TIPO DE PRAZO (ART. 9º):**

- Por acordo mútuo.
- Por denúncia de uma das partes, fundamentada na prática de infração legal ou contratual pela outra parte.



- Por denúncia de uma das partes, em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela outra parte.
- Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, quando o locatário recusar-se a consentir a execução de tais obras ou quando não for possível a execução com a permanência do locatário no imóvel.

## **NOS CONTRATOS POR PRAZO DETERMINADO:**

- Por término do prazo do contrato, a não ser que haja prorrogação (art. 46, §1º; art. 47, caput; e art. 56, §único) ou renovação (arts. 4º e 51);
- Por denúncia do *locatário*, a *qualquer tempo*, mediante o *pagamento de multa* pré definida contratualmente ou estipulada judicialmente (em valor nunca superior à soma dos alugueis que faltariam para receber até o final do contrato). O locatário fica dispensado de pagar multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência do local de trabalho determinada por seu empregador e desde que notifique o locador com prazo mínimo de 30 dias de antecedência (art. 4º, parágrafo único);
- Por denúncia do *adquirente*, no caso de *alienação do imóvel durante a locação*, desde que não exista cláusula de vigência do contrato em caso de alienação averbada à matrícula do imóvel. (art. 8º) Equiparam-se ao adquirente o promissário comprador ou cessionário comprador com imissão na posse e título registrado junto à matrícula do imóvel.

## **NOS CONTRATOS POR PRAZO INDETERMINADO:**

- Por denúncia do *locatário*, a *qualquer tempo*, desde que *avise por escrito o locador*, com antecedência mínima de 30 dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão (art. 6º).
- Por denúncia do *locador*, a *qualquer tempo*, *apenas* no contrato de locação de imóveis *não-residenciais*, mediante o *pagamento de multa* prevista no contrato ou estipulada judicialmente e desde que notifique o locatário com antecedência mínima de 30 dias. Tal multa nunca poderá ser superior à soma do valor dos alugueis que faltariam para receber até o final do contrato (art. 57).
- Por denúncia do *adquirente*, caso haja *alienação do imóvel durante a locação*, com o prazo de 90 dias para a desocupação. A denúncia deve ser feita até 90 dias da data de registro de venda ou compromisso de venda – após esse prazo, presume-se a concordância do adquirente em manter a locação (art. 8º). Equiparam-se ao adquirente o promissário comprador ou cessionário comprador com imissão na posse e título registrado junto à matrícula do imóvel.
- Por denúncia do *nu-proprietário ou fideicomissário*, em 90 dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, exceto se houver concordância escrita de um desses com o contrato de locação ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Após os 90 dias, presume-se concordância com a manutenção da locação. Haverá prazo de 30 dias para a desocupação (art. 7º).

ESCLARECIMENTO 1: Em matéria de locações, chamamos de **denúncia** o ato pelo qual *apenas uma das partes* decide dar fim ao contrato (rescisão unilateral), notificando a outra para proceder à extinção.

ESCLARECIMENTO 2: Na relação de **usufruto**, uma pessoa (*usufrutuário*) doa sua propriedade para outra (*nu-proprietário*), mas guarda para si o direito de uso e gozo do objeto. Assim, o usufrutuário poderá usufruir do objeto até o final da vida, mesmo sem ter a propriedade. O nu-proprietário poderá usufruir plenamente do objeto após a morte do usufrutuário.

ESCLARECIMENTO 3: Na relação de **fideicomisso**, uma pessoa (*fideicomitente*) deixa, por legado ou herança, um bem para outra pessoa (*fiduciário*), impondo que tal bem seja transmitido a uma terceira pessoa (*fideicomissário*) após a morte do fiduciário.

## **Transmissão dos direitos e obrigações (arts. 10 a 12)**

As obrigações do locador ou do locatário poderão ser transmitidas a outras pessoas que originalmente não faziam parte do contrato, nas seguintes hipóteses:

- **Divórcio, separação (judicial ou de fato) ou dissolução da união estável:** as obrigações são automaticamente transmitidas para o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Deverá haver comunicação ao locador e ao fiador, se houver.
- **Morte do locador:** as obrigações do locador são transmitidas aos herdeiros.
- **Morte do locatário:** as obrigações ficam sub-rogadas ao cônjuge ou companheiro e, sucessivamente, aos herdeiros necessários ou pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus (morto), desde que estas últimas sejam residentes do imóvel. Caso a finalidade da locação não fosse residencial, o espólio, se for o caso, será o sucessor no negócio. Deverá haver comunicação ao locador e ao fiador, se houver.

## **E O QUE OCORRE COM O FIADOR?**

O **fiador** é a pessoa que integra o contrato de locação apenas para se responsabilizar por eventual dívida do locatário (garantia por meio de fiança).

Após a transmissão de direitos e deveres por (i) divórcio, separação (judicial ou de fato), dissolução da união estável ou (ii) morte do locatário, *o fiador poderá exonerar-se de sua obrigação*, em 30 dias, a contar do recebimento de comunicação da transmissão. Exonerando-se, ou não, o então fiador *ficará responsável pelo contrato por mais 120 dias*.

## **Cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel (arts. 13 a 16)**

Mesmo havendo um contrato de locação vigente, o imóvel poderá ser alvo de novos contratos:

- **Empréstimo** ocorre quando o locatário cede gratuitamente para outra pessoa o uso do imóvel, no todo ou em parte, por certo tempo.
- **Sublocação** ocorre quando o locatário cede, mediante contraprestação em dinheiro, o uso do imóvel, no todo ou em parte, por tempo e valor inferiores ao da locação. É um sub-aluguel. As sublocações seguem as mesmas regras do contrato de locação. Extinta a locação, extingue-se também a sublocação, podendo haver indenização contra o sublo-

gador. O sublocatário tem responsabilidade subsidiária perante o locador por importâncias devidas ao sublocador, caso este seja demandado judicialmente.

- **Cessão da locação** ocorre quando o locatário transfere para outra pessoa todos os direitos e obrigações do contrato – que passam a ser o novo locatário.

Esses três tipos de contrato são promovidos sempre entre o locatário e um terceiro não envolvido originalmente no contrato de locação.

Para serem válidos, tais contratos *dependem do consentimento prévio e escrito do locador*.

O locador terá 30 dias, a partir da comunicação do locatário, para se opor ao pedido.

## **Aluguel (Arts. 17 a 21)**

O **aluguel** é a contraprestação do locatário ao locador, pelo uso do imóvel.

**Fixação do aluguel:** o valor do aluguel pode ser fixado livremente pelo locador, desde que não seja estipulado em moeda estrangeira ou vinculado ao salário mínimo ou à variação cambial.

**Limite de valor para sublocação:** lembre-se de que o valor do aluguel do sublocador não poderá exceder o valor do aluguel do contrato principal. Nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis dos sublocadores não poderá ser superior ao dobro do valor da locação. O descumprimento destas regras autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites legais.

**Reajuste:** nas locações *residenciais*, os critérios de reajuste devem seguir legislação específica. Ademais, as partes podem fixar, a qualquer tempo, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

**Revisão judicial:** não havendo acordo sobre reajuste, após 3 anos da vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, qualquer das partes pode pedir revisão judicial do aluguel, para ajustá-lo ao preço de mercado.

**Vedação de aluguel antecipado:** em regra, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel. Há *exceção* para: (i) os contratos sem nenhuma garantia (veremos sobre garantias mais adiante), no qual o aluguel e os encargos poderão ser exigidos até o sexto dia útil do mês vincendo, e (ii) para os contratos de locação para temporada.

**OPS....**

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

Que tal assinar um dos nossos planos?

**VER TODOS OS PLANOS**

# Lei de Inqulinato



[www.trilhante.com.br](http://www.trilhante.com.br)

