

"GOTAS NO OCEANO"

- 26ª GOTA -

JANEIRO / 2008

Autoria: Dra. Juliana Matias

CONTRATOS – PARTE V

→ CONTRATO DE LOCAÇÃO ←

Locação é o contrato por meio do qual alguém (locador) fornece ao outro (locatário), durante determinado tempo (pré-definido, ou não), o uso e gozo de coisa infungível (insubstituível), mediante contraprestação (aluguel).

O CC traz a disciplina da locação em geral (ex: locação de coisas móveis ou de imóveis rurais), com exceção da locação de imóvel urbano, que é regulada pela Lei nº 8.245/1991.

São obrigações do locador:

- Entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário.
- Garantir ao locatário o uso pacífico da coisa durante o tempo do contrato.

O locatário, por sua vez, está obrigado a:

- Servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como trata-la com o mesmo cuidado como se sua fosse.
- Pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar.
- Levar ao conhecimento do locador as turbações (perturbações à posse da coisa) de terceiro, que se pretendam fundadas em direito.
- Restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada (casos de evicção, por exemplo), e responderá pelos seus defeitos (vícios redibitórios) anteriores à locação.

Se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do locatário, poderá o locador, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato. O locatário gozará do direito de retenção (não devolvendo a coisa), enquanto não for ressarcido.

Também gozará do direito de retenção, salvo disposição em contrário, o locatário que tiver realizado benfeitorias necessárias, ou benfeitorias úteis (no caso desta, com o consentimento do locador), enquanto não houver o devido ressarcimento.

A locação por tempo determinado cessa de pleno direito ao final do prazo estipulado contratualmente, independentemente de notificação ou aviso. Ou seja, a regra é que findo o prazo estipulado, a locação termina e o bem deverá ser restituído.

Todavia, se, terminado o prazo, o locatário continuar na posse da coisa alugada (por período superior a 30 dias), sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas agora sem prazo determinado.

Se, no entanto, for o locatário notificado, mas não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, mesmo que através de caso fortuito. Se o aluguel arbitrado for manifestamente excessivo, poderá o juiz reduzi-lo, mas tendo sempre em conta o seu caráter de penalidade.

Se a coisa for vendida durante a locação, o adquirente (comprador) não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e isto não for devidamente registrado (no Registro de Títulos e Documentos – no caso de coisas móveis; ou no Registro de Imóveis, na hipótese de bens imóveis). Assim, poderá o comprador despejar o locatário antes do cumprimento do contrato até o final, devendo, entretanto, notifica-lo para desocupação.

OBS: Nos casos de bens imóveis, deverá o comprador respeitar o prazo de 90 dias após a notificação para despedir o locatário.

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

A respeito da locação de imóvel urbano, disciplinada por lei específica (Lei nº 8.245/91), ainda que brevemente, valem os seguintes comentários:

A referida Lei trata das seguintes espécies de locação de imóvel urbano: RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL (comercial, prestação de serviços etc) e POR TEMPORADA.

Tais espécies possuem algumas regras gerais a serem aplicadas:

- A locação poderá se ajustada por qualquer prazo (se for acima de 10 anos, deve haver autorização do cônjuge do locador).

- Durante o prazo da alocação, o locador não poderá retomar o imóvel, exceto se houver justa causa,
- O valor do aluguel sujeita-se a reajuste previsto em legislação específica.
- O valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente a cada 03 (três) anos.
- O valor do aluguel deve ser estipulado em moeda corrente nacional.
- Morrendo o locador, a locação transmite-se aos seus herdeiros.

LOCAÇÃO RESIDENCIAL:

Especificamente sobre a locação residencial, poderá o locador retomar o imóvel sem justa causa (realizando a chamada “denúncia vazia”), somente em contratos escritos e com prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses.

Tendo o contrato residencial prazo inferior a 30 (trinta) meses, findo o prazo, prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado por justa causa, com devida notificação prévia.

Em outras palavras, a “denúncia vazia” (retomada sem justa causa) somente será possível em contratos com prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses.

Se, após o término do prazo de locação, o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador, por mais de 30 dias, o contrato estará automaticamente prorrogado por prazo indeterminado.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL:

Haverá o direito do locatário de renovação judicial do contrato, desde que, cumulativamente:

- O contrato tenha sido celebrado por escrito.
- O seu prazo mínimo (ou a soma deles, na hipótese de sucessivas renovações contratuais) tenha sido de 05 (cinco) anos.
- O locatário esteja explorando o mesmo ramo de comércio pelo prazo mínimo e ininterrupto de 03 (três) anos.

Ocorre decadência do direito da ação renovatória supramencionada se a mesma não for ajuizada pelo locatário no prazo de 06 (seis) meses até 01 (hum) ano antes do término do contrato. Ex: Se o prazo for de 05 anos, a renovatória deve ser proposta entre o período em que o contrato tiver 04 (quatro) anos a 04 (quatro) anos e 06 (seis) meses.

LOCAÇÃO POR TEMPORADA:

É locação para fins residenciais para curto e determinado período de tempo (menor que 90 dias).

Disto se infere que não existe locação não residencial por temporada.

Pode ser pactuada por tempo menor que 90 dias, aceitando prorrogação, desde que não ultrapasse 90 dias no máximo. Ex: Ajusta-se de início 60 dias, e depois se prorroga por mais 30 dias, respeitando-se o limite máximo de 90 dias dessa espécie de contrato.

O contrato por temporada pode envolver a locação de mobília.

Findo o prazo de 90 dias, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem oposição, transformar-se-á em locação residencial por prazo indeterminado (o que implica que somente poderá haver retomada do imóvel pelo locador se houver justa causa).

OBS: Na “27ª Gota”, apresentaremos a Parte VI do tema CONTRATOS, também de autoria da Dra. Juliana Matias, tratando da disciplina legal de outras espécies de contratos. Aproveite a próxima “Gota” para se aprofundar no tema.

Referências bibliográficas:

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil – Vol. 2.** 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos contratos.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil – Vol. 2.** 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2003.