

*Locação de bens imóveis (Lei n. 8.245/91,  
com as modificações da Lei n. 12.112/09)*

1- Lei n. 8.245/91: É a lei que cuida dos contratos de locação de bens imóveis, podendo ser residencial ou não residencial.

2- Ela trata de três espécies contratuais:

- a) contrato de locação residencial;
- b) contrato de locação não residencial;
- c) contrato por temporada.

Além dessas três hipóteses o C.C. tratara de locação envolvendo bem móvel.

3- Em relação à sistemática da lei:

A lei 8.245/91 é um minissistema jurídico já que trata de Direito Material Civil, Direito processual civil, Direito Administrativo, Direito Penal e Direito Comercial (é uma lei completa).

4- Partes do contrato:

- a) locador: proprietário;
- b) locatário: é o inquilino.

5- Objeto:

Sempre locação de imóvel urbano (art. 1º). É aquele que a lei prevê como urbano (o plano diretor da Cidade que especifica).

Aplica-se à “locação de imóvel urbano” (art. 1º)

- **Não se aplica a lei:** (parágrafo único do art. 1)
  - a) à locação de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
  - b) à locação de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
  - c) à locação de espaços destinados à publicidade;
  - d) à locação de *apart-hotéis*, hotéis – residência ou equipamentos assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários;
  - e) ao arrendamento mercantil

Obs.: Arrendamento agrário é tipificado no estatuto da terra.

Obs.: Ler artigos. 2º e 3º (qualquer prazo).

- **Clausula Penal:** (importante)

No caso de infringir alguma das cláusulas do contrato (é pautada em três meses). A cláusula penal é fixada de comum acordo entre as partes, podendo ser cobrada mesmo sem alegação de prejuízo (art. 416, CC).

*Art. 4º “Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel locado. O locatário, todavia poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.”. (a parte que foi alterada).*

Entretanto diz o parágrafo único desse artigo que o locatário ficará dispensado de pagar a multa se a devolução decorrer de transferência do seu local de prestação de serviços determinada pelo seu empregador (não se aplica se o pedido de transferência é de iniciativa do próprio proprietário), devendo comunicar o locador por escrito e no prazo mínimo de 30 dias de antecedência.

Art. 5º: Despejo: é a ação do locados para reaver o imóvel, seja qual for o fundamento do término da locação (Art. 9º: ler), exceto se for em decorrência de desapropriação.

Art. 6º: Locações por prazo indeterminado, ou nas que passam a vigorar pela expiração do prazo original da avença. O locatário deverá avisar o locador por escrito no prazo mínimo de 30 dias de antecedência. Na ausência do aviso o locador poderá cobrar um mês de aluguel e encargos.

Art. 8º: Alienação de imóvel durante a locação: o adquirente poderá denunciar o contrato com o prazo de 90 dias (contados do registro da venda ou do compromisso) para a desocupação, salvo: se a locação for por tempo determinado e se o contrato tiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

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

Art. 11º: Morte do locatário – Ler o artigo.

Art. 12º: Em caso de separação de um casal, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permaneça no imóvel.

Art. 13º: “A cessa da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel , total o parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador” (Ler parágrafos 1º e 2º)

- **Sublocação (art. 14-16)**

É o contrato de locação entre locatários, que se chamarão sublocador e sublocatário. Para isso ocorrer é necessário o proprietário permitir ou não proibir.

Hipótese em que o locatário cede, parcialmente ou totalmente, o bem locado para outrem (sublocatário) mediante remuneração. Exige-se não haver disposição em contrário no contrato.

No que couber, aplicam-se às sublocações as disposições referentes às locações. (art.14)

“Rescindida, ou finda a locação, resolvem-se as sublocações, salvo o direito de indenização que possa competir ao sublocatário contra o sublocador.” (art. 15)

Art. 16: “ O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide. “

- **Aluguel (art. 17-21)**

“É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo. ” (art.17). *Vide artigo: 318 CC – somente em real. (importante)*

“É livre a convenção do aluguel (LI, art.17), sendo lícito às partes fixar cláusula de reajuste (art. 18). A disposição mostra-se fiel ao princípio da autonomia da vontade, que impera no direito contratual brasileiro. Após três anos de vigência do contrato do ajuste anteriormente realizado, não havendo acordo, ao locador ou locatário caberá o ajuizamento de pedido de *revisão judicial*, a fim de reajustá-lo ao preço de mercado (art.19). ” Carlos R. Gonçalves

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

Art.21: “O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação, nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação. ”(*importante*)

O descumprimento do art. 21 autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos (parágrafo único, art. 21).

- **Deveres do locador (art. 22)**

a) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (depende do uso: comercial, residencial);

b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado (no caso de turbção, que ocorre quando há o prejuízo da posse do bem, como p. ex., colocar música alta para atrapalhar outro imóvel e no caso de esbulho possessório, que ocorre quando há perda da posse por motivo excepcional, como p. ex., invasão de sem terras);

c) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

d) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas;

e) pagar os impostos e taxas (ex.: luz), salvo estipulação em contrário no contrato;

f) pagar as despesas extraordinárias de condomínio (art. 22, X, parágrafo único) (são aquelas que não são normais: pintura de fachada; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamentos de segurança e incêndio; despesas de decoração e paisagismo; constituição de fundo de reserva; entre outras). (Ler art. 22)

- **Deveres do locatário (art. 23)**

a) 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;

b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

d) reparar os danos por este provocados e comunicar outros defeitos ou turbações;

e) não modificar a forma interna ou externa sem o consentimento do locador;

f) entregar ao locador, tempestivamente, os documentos de cobrança de tributos e quaisquer outras intimações ou notificações que a ele se destinem;

g) pagar as despesas ordinárias de condomínio: (art. 23, XII, § 1º) (salários; água; luz; gás; despesas de limpeza; manutenção de elevadores e antenas coletivas; entre outros). (Ler art. 23)

Art. 24: depósito judicial de aluguel por condições precárias. O locado poderá cobrar os tributos, encargos e despesas originárias de condomínio juntamente com o aluguel do mês a que se referam (art. 25).

O locatário é obrigado a aceitar reparos no imóvel quando estes forem de caráter urgente. Entretanto, se esses reparos durarem mais de 10 dias o locatário terá um abatimento no valor do aluguel proporcional ao período excedente, se mais de 30 dias poderá rescindir o contrato (art. 26)

- **Benfeitorias (art. 35-36)**

Salvo disposição em contrato, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção (art. 35). As voluptuárias não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário (art. 36).

**OBS1:** Benfeitoria é toda obra realizada pelo homem na estrutura de um bem, com o propósito de conservá-lo, melhorá-lo ou proporcionar prazer ao seu proprietário. As benfeitorias podem ser: necessárias, úteis ou voluptuárias, ressaltando-se que cada uma delas produz um efeito jurídico.

Necessárias são aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitam que ele se deteriore. Exemplo: os reparos de um telhado, infiltração ou a substituição dos sistemas elétrico e hidráulico danificados serão benfeitorias necessárias, vez que conservam o imóvel e evitam sua deterioração.

As benfeitorias úteis são obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel. Exemplo: a construção de uma garagem, a instalação de grades protetoras nas janelas, ou o fechamento de uma varanda são benfeitorias úteis, porque tornam o imóvel mais confortável, seguro ou ampliam sua utilidade.

Já as benfeitorias voluptuárias não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável. Exemplo: as obras de jardinagem, de decoração ou alterações meramente estéticas. Brena Noronha

**OBS 2:** "O direito de retenção consiste em poder o possuidor reter a coisa em seu poder, até ser embolsado nas despesas a que tem direito pelas benfeitorias necessárias e úteis" Carlos Alberto da Costa Dias

- **Garantias (art. 37-42)**

a) Caução (bens móveis ou imóveis (art. 38, parágrafo 1º) – inclusive dinheiro);

Dois tipos:

I- Real: é aquela pelo qual se dá um bem imóvel como garantia, devendo ele ser registrado;

II- Pessoal: é aquela pelo qual o locatário deposita uma quantia em dinheiro, que não pode exceder o equivalente a três meses de aluguel, devendo ser depositada em caderneta de poupança (art. 38, parágrafo 2º).

- b) Fiança (contrato acessório);
- c) Seguro de fiança locatícia (abrangerá a totalidade das obrigações do locatário – art. 41);
- d) Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (é aquela **onde é ofertado o fundo de investimento do locatário para o locador, ou seja, quotas de investimento serão cedidas como garantia ao locador no caso de não serem pagos os aluguéis mensais. Essa cessão deverá constar no contrato de locação, inclusive com o prazo de duração que poderá ser determinado ou indeterminado**).

É vedada, sob pena de nulidade e caracterização de contravenção penal, a exigência de mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação (parágrafo único, art. 37).

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

O locador poderá exigir novo fiador (morte deste; recuperação judicial; desaparecimento dos bens móveis; desapropriação ou alienação do imóvel; entre outras – ler art. 40). Com isso, o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 dias, sob pena de desfazimento da locação.

O inciso X do art. 40 assegura ao fiador, depois de prorrogada a locação por prazo indeterminado, o direito de notificar ao locador sua intenção de desonerar-se da obrigação, ficando, neste caso, obrigado ainda por 120 (cento e vinte) dias após a notificação.

Art. 42: “Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.”

- **Preferência (27-34)**

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

O prazo para a aceitação do locatário (prazo do direito de preferência do locatário) é de 30 dias (decadencial). Caso ele aceite a proposta, a posterior desistência do locador acarreta a este a responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive os lucros cessantes (art. 29). Importante destacar que, estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e posteriormente ao locatário. Se forem vários sublocatários a preferência caberá a todos em comum, entretanto, havendo pluralidade de pretendentes, caberá preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, o mais idoso (art. 30). “Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.” (art. 31).

Art. 32: Casos em que não é autorizado o direito de preferência.

Art. 33: O referido artigo configura ao locatário o direito de optar por duas soluções caso ele seja preterido em seu direito de preferência: reclamar do alienante as perdas e danos ou, reaver o imóvel alienado, com o depósito do valor do imóvel mais as despesas constantes do ato de transferência do imóvel na venda, devendo realizar esse requerimento em um prazo de 6 meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis.

Por fim, diz o art. 34 que “havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.”

- **Penalidades civis e criminais (art. 43-44)**

Hipóteses: exigir valor além do aluguel; exigir mais de uma modalidade de garantia; cobrar antecipadamente o aluguel; recusar a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos. (ler arts. 43 e 44)



- **Locação residencial (art. 46-47)**

Locação residencial é aquela que tem cunho de moradia. (Obs.: existem três tipos de locação: Residencial; Não-Residencial; Por Temporada).

Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta meses), a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (art. 46). Findo o prazo, se não denunciada em 30 dias, a locação se estende por prazo indeterminado, ou seja, se o locatário continuar com a posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á a prorrogado o contrato por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. Entretanto, se ocorrer a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 dias para a desocupação (parágrafo 1º e 2º do art. 46).

Nas locações celebradas verbalmente ou por escrito com prazo inferior a 30 (trinta meses), vencido o período, o contrato se torna por tempo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: art. 47, I-V (ler incisos e parágrafos).

- **Locação por temporada (art. 48-50)**

Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a 90 (noventa dias), esteja ou não mobiliado o imóvel. Entretanto, se o imóvel estiver mobiliado, deverá constar no contrato a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, que como o estado que se encontram (art. 48). Exceção: “O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os alugueres e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.” (art. 49)

Findo o prazo ajustado e não denunciada em até trinta dias, a locação segue conforme os termos da locação residencial (30 meses). Ou seja, se o locatário permanecer no imóvel 30 dias após o termino do prazo ajustado e não ocorrer oposição do locador,

presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não sendo mais exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Com isso o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 37. (art.50)

### **Locação não residencial (art.51-57)**

Hipóteses não contempladas na locação residencial ou para temporada.

Obs. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados (art. 55).

Findo o prazo convencionado, se não denunciada em 30 dias, a locação se estende por prazo indeterminado nas condições ajustadas. Entretanto, no contrato de locação por prazo indeterminado, pode o locador denunciar o contrato por escrito, concedido ao locatário 30 dias para a desocupação. (arts. 56 e 57)

### **Locação comercial**

“Quando o empresário é o proprietário do imóvel em que se estabeleceu, o seu direito é de inerência ao ponto é assegurado pelo direito de propriedade de que é titular. Quando, entretanto, ele não é o proprietário, mas o locatário do prédio em que se situa o estabelecimento, a proteção do seu direito de inerência ao ponto decorre de uma disciplina específica de certos contratos de locação não residencial que assegura, dadas algumas condições, a prorrogação compulsória.” (Ulhoa, p. 103)

“Ponto é o local em que se encontra o estabelecimento empresarial. A proteção jurídica do ponto decorre da sua importância para o sucesso da empresa” (Ulhoa, p.102)

11“Nas maiorias dos casos, o estabelecimento empresarial se encontra em prédio locado pela sociedade empresária. Quando assim é, o trespasse envolve necessariamente a cessão da locação, que depende de autorização do locador ou pode ocasionar a rescisão desta em 90 dias seguintes a publicação. O adquirente do estabelecimento empresarial situado em imóvel locado, desse modo, deve negociar não apenas com o titular do fundo de empresa (o locatário), como também com o dono do imóvel (o locador), pagando eventualmente a dívida a esse último. A anuência do locador para a cessão da locação pode ser expressa ou tácita, caracterizando-se a última pela sua inércia, no prazo de 30 dias, após a notificação do trespasse. Se não manifestada a concordância, por uma dessas formas, sujeita-se o adquirente à retomada do imóvel, a qualquer tempo. Além disso, o empresário não terá direito à ação renovatória, ainda que preenchidos os requisitos legais característicos da locação empresarial, mesmo que o

locador não tenha manifestado oposição formal. (...) A fim de preservar a integridade de seu investimento, o empresário, ao locar seu imóvel para a instalação da empresa, deve negociar com o locador a inserção, no contrato de locação, da anuência prévia para eventual cessão ou outra disposição contractual expressa que contemple a sub-rogação. Se não conseguir essa condição negocial no início do vínculo locatício, ele poderá vir a ter dificuldades para recuperar o investimento, quando do trespasse, caso o locador imponha luvas excessivas para anuir com a cessão do vínculo locatício.” (Ulhoa, p. 122)

### **Requisitos:**

É necessário, para que a locação seja empresarial, o atendimento aos seguintes requisitos do art. 51 da Lei 8245/91:

- a) Contrato escrito, com prazo determinado
- b) Mínimo de 5 anos de relação locatícia
- c) Exploração da mesma atividade econômica por pelo menos 3 anos ininterruptos (

Cabe ressaltar que o doutrinador Fabio Ulhoa Coelho indica como titulares ao direito de renovação compulsória do contrato de locação, a partir dos conceitos do atual código civil, os empresários (individual ou sociedade empresária) e a sociedade simples.

O requisito material deve estar atendido à data da propositura da ação renovatória. Assim, num contrato com prazo determinado de 5 anos, a exploração do mesmo ramo de atividade econômica deve ter se iniciado, no mais tardar, até o décimo oitavo mês de sua vigência.

### **Ação de despejo (art. 59-66)**

“Denúncia cheia”: decorre de um motivo, por exemplo, falta de pagamento do aluguel ou acessórios; descumprimento de obrigação legal ou contratual.

O locatário ou fiador poderá purgar a mora e evitar o despejo.

“Denúncia vazia”: faculdade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel.

Art. 59, parágrafo 1º: Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independente da audiência da parte contrária: I- descumprimento de mútuo acordo; II- extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel estiver relacionada com o seu emprego; III- término do prazo da locação para temporada (tendo sido proposta a ação

até 30 dias após o vencimento do contrato); IV- morte do locatário sem deixar sucessor legítimo; V- a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário; VI- havendo necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público; VII- o término do prazo notificatório para apresentar nova garantia locatícia, quando for necessária a substituição da garantia locatícia; VIII- o término da locação não residencial (tendo sido proposta a ação em até 30 dias); IX- a falta de pagamento de aluguel e acessório da locação no vencimento. (Obs.: dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes. – art. 59, § 2º)

É importante observar que “Nas ações de despejo por falta de pagamento, o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança de aluguéis e seus acessórios. 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.” Carlos R. Gonçalves, p. 330. – art. 62, I.

Entretanto, “O locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de quinze dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independente de cálculo e mediante depósito judicial, incluindo os aluguéis que se venceram até a data do pagamento, multas, juros, custas e honorários de advogado.” Carlos R. Gonçalves, p. 330 e 331.- art. 62, II e § 3º do art. 59. (Ou seja, o locatário ou fiador poderá purgar a mora e evitar o despejo).

No entanto, diz o § único do art. 62 que não será admitido à emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 meses imediatamente anteriores à propositura da ação. (ler incisos III, IV, V e VI e art. 60 e art. 61).

Diz o art. 63 que, julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária. Porém, o § 1º diz que prazo será de 15 dias se entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de quatro meses ou o despejo houver sido decretado com fundamento do art.9º ou no § 2º do art. 46 (contratos ajustados com prazos maiores que 30 meses). – Ler §§ 2º, 3º e 4º. 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 (§ 2º do art. 65).

### *Prazo para desocupação na Ação de Despejo:*

Em ações fundadas nas situações em que a retomada do imóvel residencial passou a vigor por prazo indeterminado (art. 46 § 2º) e também naquelas em a necessidade do imóvel é fundamentada para uso próprio, de cônjuge, de companheiro, de ascendentes, de descendentes, ou mesmo para demolição e edificação de imóvel mais útil, poderá o locatário ganhar mais tempo.

Esta afirmação baseia-se no fato de que, o locatário ao invés de contestar a ação, poderá simplesmente responder ao juiz que concorda com a desocupação do imóvel dentro do prazo de seis meses contados da citação. Assim como, desocupando o imóvel dentro do prazo, o locatário ficará isento do pagamento de custas do processo e honorários advocatícios, caso contrário, será expedido mandado de despejo.

O art. 63 reza que julgada procedente a ação de despejo, o prazo fixado pelo juiz para a desocupação voluntária será de trinta dias, porém com algumas ressalvas.

O prazo será de quinze dias e não trinta, se entre a citação do réu e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses, ou se o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

Quando se tratar de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares (art. 63 § 2º).

No caso dos estabelecimentos previstos no art. 63 § 3º, se o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º (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), ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso, em que entre a citação e sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

A sentença que decretar o despejo irá fixar o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente. O art. 64 menciona que salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo irá depender de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.

A caução poderá ser real ou fidejussória, sendo prestada nos autos da execução provisória. Se houver 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.

### **Ação de consignação de aluguel e acessórios da locação (art. 67)**

Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado além dos requisitos do CPC 282, a especificação dos valores e a que se referem.

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

### **Ação revisional de aluguel (art. 68/70)**

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

“Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos da vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado” (art. 18/19).

Na ação revisional de aluguel observar-se-á, além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282, a petição inicial deverá indicar o valor cuja fixação é pretendida. O juiz, ao designar a audiência de conciliação, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação; porém, antes da audiência, o réu poderá pedir a revisão do aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto (sem prejuízo da contestação). – art. 68

Importante observar que o art. 69 diz que o aluguel fixado na sentença retroage à citação, ou seja, as diferenças devidas durante ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, deverão ser pagas a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

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

### **Ação renovatória (art. 71/75)**

Requisitos: locação não residencial; celebrada por escrito e por prazo determinado; “o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos”; “o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos” (art. 51 e seguintes).

Portanto, a ação renovatória dos contratos de locação de imóveis destinados ao uso comercial ou industrial, somente poderá ser ajuizada, segundo o art. 51, desde que: I- o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II- o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III- o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo de três anos.

O art. 52 trata das hipóteses em que o locador não estará obrigado a renovar o contrato. (ler o art.)

Diz o art. 74 que não sendo renovada a locação, o juiz deverá expedir um mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. (obs.: ler arts. 71, 72, 73 e 75).

