

FÁBIO HANADA
ANDRÉA RANIERI HANADA

A LEI DO INQUILINATO

sob a ótica da doutrina e da jurisprudência

Colaboradores:

Marcelo Victor Abbud

Luiz Roberto de Azevedo Soares Cury

Alexandre da Silva Rodrigues

3ª edição revista, atualizada e ampliada



São Paulo – SP
2023

PREFÁCIO DA 3ª EDIÇÃO

Recebi, mais uma vez, com muita honra e alegria o convite dos amigos Drs. Fábio Hanada e Andréa Ranieri Hanada para prefaciar a 3ª edição da obra “A Lei do Inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência.

Essa nova edição reafirma a tradição jurídica da família Hanada. O sucesso das anteriores edições justificou a nova iniciativa. A obra cumpriu a promessa de auxiliar juízes, promotores de justiça, advogados e estudantes, para a interpretação da Lei n. 8.245, de 10 de outubro de 1991 – a chamada “Lei do Inquilinato”.

O setor da locação retrata um conjunto de relações jurídicas dinâmicas e sempre em evolução, exigindo a atualização constante das obras jurídicas. A nova edição do livro acrescenta anotações relevantes da doutrina e dos precedentes dos tribunais brasileiros.

A obra continua a aliar organização (itens bem articulados) e conteúdo (imensa qualidade). A cuidadosa e rica referência a lições de doutrina está acompanhada da opinião dos autores e do suporte dos precedentes dos tribunais, agora ainda com maior amplitude.

Por fim, novamente a colaboração do Marcelo Victor Abbud, Luiz Roberto de Azevedo Soares Cury e Alexandre da Silva Rodrigues também merece destaque. Numa obra com aquela amplitude e qualidade não se pode deixar de contar com o precioso auxílio na separação e na organização do material pesquisado.

Aos meus queridos amigos, além do orgulho da apresentação da 3ª edição da obra, tenho certeza que o sucesso do trabalho será ainda maior.

Parabéns aos autores e à editora pela feliz iniciativa, desde logo aplaudida pela comunidade jurídica!

ALEXANDRE DAVID MALFATTI

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau do Tribunal de Justiça de São Paulo
Doutor em Direito pela PUC-SP
Professor e Coordenador da Área de Direito do Consumidor
na Escola Paulista da Magistratura.

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DA LOCAÇÃO

Capítulo I – Disposições Gerais

Seção I – Da Locação em Geral

Art. 1º. A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

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

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

1. Este dispositivo legal delimita o âmbito de aplicação da lei inquilinária.

E o faz dizendo, desde logo, que a lei só disciplina a locação de **imóvel urbano**.

Esclarece o saudoso Magistrado **Sylvio Capanema de Souza** que o vocábulo **imóvel** tem o mesmo sentido da palavra *prédio*¹, que abrange “tanto o solo quanto

¹ “Art. 1º. A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta Lei”, da revogada Lei nº 6.649/79 (grifo nosso).

as construções que a ele acedem”², embora tenha-se a impressão de que a expressão *prédio* se refira apenas ao solo edificado.

Ainda no esclarecimento desse autor “para efeito da Lei do Inquilinato, o imóvel a que ela se refere é o solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, bem como tudo o que o homem incorporar permanentemente ao solo, como os edifícios e construções”³.

Referindo-se a *imóvel urbano*, a lei excluiu da sua incidência o *imóvel rural*, sujeito ao regramento da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

2. Impõe-se, outrossim, distinguir o *imóvel urbano* do *imóvel rural*.

O que distingue um do outro, para efeito da aplicação da lei do inquilinato, é a sua **utilização** e não a sua **localização**.

Ao discorrer sobre o tema, ensina o Advogado **Luciano Garcia Rossi**: “uma área destinada a plantio agrícola ou pastagens, estaria fora do escopo desta lei e dentro do âmbito do Estatuto da Terra, **ainda que estivesse localizado dentro do perímetro urbano do município** ou atendessem aos critérios do CTN como mencionado acima”⁴ (negrito e grifo nosso).

Na jurisprudência encontram-se bons exemplos da utilização desse critério de distinção (**destinação, utilização** do imóvel).

Assim:

- “**posto de serviço e abastecimento, bar e restaurante, mesmo situado em zona rural, é considerado**, em face da respectiva **utilização, urbano** e, via de consequência, tem a respectiva locação regulada pelo estatuto inquilinatório”⁵ (negrito e grifo nosso); e
- “Na hipótese de locação de imóvel para fins de **extração de granito ornamental** em que a **finalidade não é rural**, mas de nítido **caráter industrial ou comercial**, cabível a retomada imotivada. Em consequência, o prazo para desocupação do imóvel deve ser fixado em 60 e não 30 dias. É que, por não se tratar de imóvel rural, o prazo para a desocupação voluntária é o previsto no art. 37 da Lei 6.649/79”⁶ (negrito e grifo nosso).

² DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, pág. 16.

³ DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, pág. 17.

⁴ ROSSI, Luciano Garcia. *LOCAÇÃO PONTO A PONTO COMENTÁRIOS À LEI N. 8.245/91*, Coordenação de Jaques Bushatsky e Rubens Carmo Elias Filho, São Paulo: IASP, 1ª ed., 2020, pág. 52.

⁵ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação com Revisão nº 340.711/0-00-SP – 5ª Câmara – rel. Juiz Alves Bevilacqua – j. 22/06/1993 (JTACSP-LEX 145/341-342).

⁶ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação nº 302.567-1/00 – 1ª Câmara – rel. Juiz Fraga Teixeira – j. 11/02/1992 (RT 677/153-154).

3. Ainda que se trate de *imóvel urbano*, é preciso levar em consideração uma outra distinção, vale dizer, é preciso distinguir o **imóvel urbano de utilização:**

- **residencial**, ou *imóvel residencial*;
- **para temporada**, ou *imóvel para temporada*; e
- **não residencial**, ou **imóvel urbano não residencial**, ou, ainda, mais restritamente, *imóvel comercial*;

uma vez que a própria lei lhes dedica tratamento diverso.

Leciona o Professor **Nilton da Silva Combres**: “A **locação para temporada**, espécie já prevista na anterior Lei n. 6.649/79, art. 54, **não se classifica nem entre as locações residenciais nem entre as não residenciais**”⁷ (negrito e grifo nosso).

4. Mas, há casos de *imóvel urbano* de **utilização, destinação, residencial e não residencial, ou comercial, ao mesmo tempo.**

Nessas hipóteses, **há dupla utilização** do *imóvel urbano*, ou **utilização mista do imóvel urbano.**

Não sem razão, locado o *imóvel urbano* para *dupla* utilização, ou utilização residencial e não residencial, ou comercial, ao mesmo tempo, diz-se que a locação é *mista*.

Se a própria lei lhes dedica tratamento diverso, conforme se trate de *imóvel residencial* ou *comercial*, **a que disciplina legal está sujeita tal locação (mista)?**

A **predominância** da utilização do *imóvel urbano* é o traço distintivo da disciplina legal.

Por isso é que **a jurisprudência, mesmo na vigência da lei anterior, já dizia:** “Como é sabido, nas locações mistas, a preponderância decorre da **destinação principal** do imóvel e **não da extensão usada para cada fim**. No caso sob exame, restou bem provado que o prédio tem por **finalidade precípua** o uso comercial, daí a solução dada à lide. Como bem demonstrou o ilustre Juiz *a quo*, o apelante locou o imóvel para lá instalar sua indústria e, **eventualmente**, nele residir com sua família, não se podendo, por isso, invocar os preceitos da Lei 6649 que protegem a locação residencial”⁸ (negrito nosso).

A **Egrégia 1ª Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado do Acre:** “DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES SIMULTÂNEAS. AÇÃO RENOVATÓRIA. **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL.**

⁷ COMBRES, Nilton da Silva. *Teoria e prática da LOCAÇÃO DE IMÓVEIS*, São Paulo: Saraiva, 4ª ed., 1997, pág. 43.

⁸ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação nº 179.830-4 – 4ª Câmara – rel. Juiz Accioli Freire – j. 02/04/1985 (JTACSP RT 98/282-284).

PREPONDERÂNCIA COMERCIAL. REFORMA NO IMÓVEL. RESSARCIMENTO”⁹ (negrito e grifo nosso).

Este continua sendo o critério para extremar o *imóvel urbano* do *imóvel rural*, para os fins de incidência da lei em cogitação.

4.1. Na hipótese de contrato de locação **em que parte do imóvel é locado para fim comercial e a outra parte para a residência do locatário**, recomenda-se que o mesmo solicite do locador **recibo bem especificado da entrega das chaves: um da parte residencial e outro da parte comercial**, tendo em vista a possibilidade de ocorrência de situação como a que foi apreciada pela Magistrada **Maria Helena d’Almeida Ferreira**: “No mérito, não tem razão a agravante. Insurge-se contra decisão que decretou o despejo do imóvel locado. O magistrado, recebeu a ação, determinou a citação da requerida e, após a apresentação de sua defesa, deferiu a liminar pleiteada ante os danos ocasionados ao referido imóvel. Aliás, é bom dizer, que de acordo com o que consta dos autos, tratando-se de locação mista, residencial e não residencial, **a agravante-locatária devolveu uma parte do imóvel, a não comercial, entretanto, deixou de proceder a devolução da parte residencial**”¹⁰ (negrito e grifo nosso).

5. O contrato de locação¹¹ (locação de coisas, abrangendo coisa *móvel* e *imóvel*) é o contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatária), por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa retribuição (aluguel ou aluguer).

Para firmar o contrato de locação, **não necessita o locador ser proprietário da coisa, bastando ter a sua regular disponibilidade.**

Por isso já se decidiu:

- “APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE SE AFIRMA NULO PORQUE O LOCADOR NÃO ERA O REAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. FATO QUE NÃO INVALIDA A LOCAÇÃO DESDE QUE O LOCADOR DETENHA A POSSE DO BEM LOCADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Mantém-se a sentença que julgou procedente a ação de despejo e condenou a requerida ao pagamento dos aluguéis em atraso, eis que **é válido o contrato de locação firmado por quem, não tendo a propriedade, detém a posse do imóvel locado**”¹² (negrito e grifo nosso);

⁹ TJAC – Apelação Cível nº 0700700-68.2018.8.91.0011 – 1ª Câmara Cível – rela. Desembargadora Denise Bonfim – j. 16/05/2022.

¹⁰ TJPA – Agravo de Instrumento nº 2009.3.005529-6 – 1ª Câmara Cível Isolada – rela. Desembargadora Maria Helena d’Almeida Ferreira – j. 09/11/2009.

¹¹ Artigo 565, do Código Civil.

¹² TJMS – Apelação nº 0833717-69.2014.8.12.0001 – 1ª Câmara Cível – rel. Desembargador Sérgio Fernandes Martins – j. 10/04/2018.

- “para ser locador, **não é necessário ser proprietário do imóvel** a ser cedido em locação nem figurar como tal no registro do imóvel, bastando, para a celebração do contrato locatício, que se tenha a posse direta do bem”¹³ (negrito e grifo nosso); e
- “É suficiente que o **locador exerça a posse do bem** para que se dê a locação, sendo irrelevante, para a validade do contrato, o fato de este ser ou não o proprietário do imóvel. Por conseguinte, o fato de o locador não ser comprovadamente o proprietário do imóvel locado não retira sua legitimidade para o ajuizamento de Ação de Despejo e Cobrança de Aluguéis. Apelo provido”¹⁴ (negrito e grifo nosso).

Portanto: “a legitimidade para ajuizar Ação de Despejo é do locador, o qual não necessariamente é o proprietário do imóvel”¹⁵.

5.1. São **elementos** do contrato de locação, entre outros: o objeto, a remuneração e o consentimento.

O objeto pode ser coisa móvel¹⁶ ou imóvel.

A **remuneração** (aluguel ou aluguer) **é elemento essencial da locação**, isto é, sem remuneração poderá haver outro tipo de contrato, mas não o de locação.

Esclarece o Magistrado **Carlos Roberto Gonçalves**: “Como também ocorre na compra e venda, o preço será sério, isto é, real, pois se estipulado em valor ínfimo ou irrisório será, na realidade, fictício e descaracterizará o contrato. Deve ser, ainda, determinado ou ao menos determinável, nada impedindo, todavia, que seja variável de acordo com índices estabelecidos em lei, ou contratados pelas partes de modo a não contrariá-la. A lei impõe, em regra, tetos aos reajustes. **Embora o pagamento deva ser feita, via de regra, em dinheiro, nada obsta que se convencie outro modo, podendo ser misto, ou seja, parte em dinheiro e parte em frutos e produtos ou em obras e benfeitorias feitas pelo locatário.** Se, todavia, for **efetuado exclusivamente com os frutos e produtos do imóvel**, deixará de ser locação propriamente dita, **convertendo-se em contrato inominado**”¹⁷.

¹³ TJSP – Apelação nº 1030285-34.2014.8.26.0562 – 30ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Lino Machado – j. 05/04/2017.

¹⁴ TJRS – Apelação Cível nº 70036228658-Pelotas – 16ª Câmara Cível – rel. Desembargador Paulo Sérgio Scarpo – j. 12/08/2010.

¹⁵ TJPR – Agravo de Instrumento nº 0025705-47.2021.8.16.0000 – 18ª Câmara Cível – rela. Desembargadora Denise Kruger Pereira – j. 13/08/2021.

¹⁶ “O bem móvel deve ser infungível; se fungível, será contrato de mútuo” (GONÇALVES, Carlos Roberto. *DIREITO CIVIL BRASILEIRO – CONTRATOS E ATOS UNILATERAIS*, vol 3, São Paulo: Saraiva, 17ª ed., 2020, pág. 329).

¹⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil BRASILEIRO – CONTRATOS E ATOS UNILATERAIS*, vol 3, São Paulo: Saraiva, 17ª ed., 2020, pág. 331.

Cláusula penal (compensatória), multa penitencial ou aluguel?

Aluguel é a paga pelo uso do imóvel.

Caio Mário da Silva Pereira, com a costumeira clareza, distingue a **cláusula penal** da **multa penitencial**, dizendo: “Outra distinção que cumpre fazer é a que destaca da **cláusula penal** a de **arrependimento** ou **multa penitencial** – *pactum displicentiae* dos romanos. **Aquela reforça, como vimos, o vínculo obrigatório**, estabelecendo que o devedor é obrigado a solver o débito (e esta a sua principal finalidade), **sob pena de sofrer a pena estipulada**. A **de arrependimento** é uma cláusula acessória, em razão da qual o devedor tem a **faculdade de não cumprir, pagando a quantia estipulada**. A **cláusula de arrependimento** se diferencia, então, da cláusula penal pela sua natureza e pelos seus efeitos. Em primeiro lugar, ela **autoriza o arrependimento do obrigado**, enquanto que a **penal reforça o vínculo**, de vez que em razão desta o devedor tem de cumprir, e é **punido** se não o faz, ao passo que, em razão daquela, lhe fica facultado faltar à prestação. Na sua consequência, **a pena convencional enseja ao credor uma alternativa, entre a exigência da obrigação principal e a cobrança da multa**. **A de arrependimento institui também uma alternativa, mas a benefício do devedor, que tem a faculdade de cumprir o obrigado ou pagar a quantia fixada**. O implemento da obrigação acompanhada de **cláusula penal** é a prestação principal, que **somente o credor tem o poder de substituir pela multa**; o da que vem seguida de **multa penitencial** (*pactum displicentiae*) é uma outra, ao **arbítrio do devedor, que, mesmo quando demandado, tem o direito de se eximir da prestação específica, pagando o que ficou estabelecido no arrependimento**”²⁴⁷ (negrito e grifo nosso).

Aplicando a **antiga lei inquilinária** (art. 6º, da Lei 6.649/79), a Egrégia 8ª Câmara do extinto Colendo 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, no julgamento da apelação nº 186.029-7, em v. acórdão de relatoria do Magistrado Garreta Prats, decidiu que: “O crédito, por **inexistência de notificação**, é de **aluguel** e encargos decorrentes”²⁴⁸ (negrito e grifo nosso).

A finalidade desse dispositivo, tal como a da lei vigente, é a de **ensejar ao inquilino a faculdade de denunciar a locação por prazo indeterminado, pagando a multa de 1 mês de aluguel se não notificar**, por escrito, e com antecedência mínima de 30 dias, o locador, pouco importando se o imóvel poderia ser, ou não, imediatamente realugado – alugado a outrem em sequência –, sem intervalo de tempo. **Trata-se, portanto, de multa penitencial**.

4. A multa aqui estudada está albergada na própria lei, circunstância que não a invalida se não estipulada no contrato locatício.

²⁴⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações*, Rio de Janeiro: Forense, 8ª ed., 1984, pág. 104, nº 150.

²⁴⁸ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação nº 186.029-7 – 8ª Câmara – rel. Juiz Garreta Prats – j. 29/10/1985.

A **multa**, é devida **ainda que** o locador venha a locar o imóvel no dia seguinte da desocupação pelo ex-locatário.

A ausência do aviso escrito, importa na obrigação de pagar **não 1 mês de aluguel, mas quantia correspondente a 1 mês de aluguel**.

5. Pode a **multa** ser cobrada pela **via executiva**?

A resposta é **afirmativa**.

A lei dispõe que a multa será devida se houver omissão quanto ao aviso em questão.

Se o **locatário** desocupou o imóvel e **não deu o aviso legal ao locador**, fica obrigado a pagar **quantia correspondente a 1 mês de aluguel e encargos**.

A simples **alegação do locador**, na petição inicial da **ação de execução**, de que o **locatário deixou de avisá-lo, por escrito**, já é suficiente para viabilizar a **via executiva**.

A prova em sentido contrário é do inquilino; que poderá fazê-la nos embargos à execução (**presunção hominis, relativa**).

A presunção, relativa, é em favor do locador.

Porém, não se presume a incidência da multa na fase de execução, se não foi contemplada na sentença, isto é, na fase do processo de conhecimento.

Por isso, em caso concreto, decidiu-se: “Por outro lado, **há óbice no prosseguimento da execução** no que se refere à cobrança da **multa legal prevista no art. 6º da Lei nº 8.245/91**, uma vez que se trata de **penalidade não expressamente prevista no contrato de locação**, bem como a controvérsia nessa questão – argumento exclusivo dos embargos com prova documental, ressalte-se –, não há como ser dirimida sem um juízo de acerto próprio das ações de conhecimento, tornando-se inoportuna, em sede de execução, a discussão acerca da ofensa, ou não, ao art. 585, V, do CPC, ou de sua devida interpretação para esse fim. Abaixo jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça: ‘**As obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como despesa de água, luz, multa e tributos, expressamente previstos no contrato, também estão compreendidas no art. 585, V, do CPC, legitimando a execução juntamente com débito principal relativo aos aluguéis propriamente ditos**’. Deste modo, reforma-se a r. sentença de fls., julgando-se parcialmente procedentes os embargos à execução para afastar a execução quanto à multa prevista no art. 6º da Lei nº 8.245/91, mas prosseguindo-se (...)”²⁴⁹ (negrito e grifo nosso) (**nota dos autores: art. 585, I, CPC/1973 = art. 784, VIII, CPC/2015**).

Não admitindo a ação de execução para a cobrança da **multa** (“Art. 6º: 4. No sentido de que essa exigência deve se dar em sede de processo de conhecimento, e

²⁴⁹ TJSP – Apelação nº 992.08.018422-6 – 35ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Melo Bueno – j. 12/07/2010.

não de execução <Lex-JTA 162/514, 170/321>²⁵⁰), deve o magistrado **possibilitar** ao exequente a **adaptação da petição inicial** da execução ao rito ordinário²⁵¹.

6. O locador não pode se recusar a receber as chaves do imóvel sob a alegação do mesmo encontrar-se em mau estado de conservação, ou que o locatário está em mora com aluguéis e encargos.

Tais questionamentos deverão ser feitos pela **via processual adequada, autônoma**.

Mas, recusadas as chaves pelo senhorio, cabe ao locatário **consigná-las em juízo**, sob pena de responder pela sua **omissão**.

A **consignação simbólica das chaves** em juízo corresponde ao “depósito judicial do prédio” a que se refere **Maria Helena Diniz**²⁵².

Art. 7º. Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de 90 (noventa) dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

1. Inserido no capítulo das “Disposições Gerais”, o artigo ora comentado aplica-se a todas as modalidades de locação.

Não é só o proprietário que pode ser locador, mas sim todos quantos tenham a posse e a disponibilidade da coisa, como é o caso do **usufrutuário e do fiduciário**.

Tal é a orientação da jurisprudência: “**Locação – Despejo e cobrança de aluguéis – Imóvel pertencente ao município – Ilegitimidade ativa afastada** – É suficiente que o locador exerça a posse do bem para que se dê a locação, sendo irrelevante, para a validade do contrato, o fato de este ser ou não o proprietário do imóvel. Por

²⁵⁰ NEGRÃO, Theotonio; GOUVÊA, José Roberto Ferreira; BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar; e DA FONSECA, João Francisco Naves. *CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL e legislação processual em vigor*, São Paulo: Saraiva, 51ª ed., 2020, pág. 1595, nota 4 ao artigo 6º, da Lei nº 8.245/91.

²⁵¹ NEGRÃO, Theotonio; GOUVÊA, José Roberto Ferreira; BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar; e DA FONSECA, João Francisco Naves. *CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL e legislação processual em vigor*, São Paulo: Saraiva, 51ª ed., 2020, págs. 368-369, artigo 283.

²⁵² DINIZ, Maria Helena. *LEI DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS COMENTADA*, São Paulo: Saraiva, 7ª ed., 2003, pág. 56.

consequente, o fato de o locador não ser comprovadamente o proprietário do imóvel locado não retira sua legitimidade para o ajuizamento de Ação de Despejo e Cobrança de Aluguéis. Apelo provido”²⁵³ (negrito nosso).

O Código Civil/2002 não definiu o **usufruto**. Seu conceito, porém, pode ser extraído do revogado **Código Civil/1916**²⁵⁴, que dizia: “constitui usufruto o direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade”.

Sobre a **substituição fideicomissária**, escreve **Maria Helena Diniz**, na consagrada obra *Curso de DIREITO CIVIL BRASILEIRO*: “consiste na instituição de herdeiro ou legatário, designado **fiduciário**, com a obrigação de, por sua morte, a certo tempo ou sob condição preestabelecida, **transmitir a uma outra pessoa, chamada fideicomissário, a herança ou o legado**”²⁵⁵ (negrito e grifo nosso).

O **fiduciário é o “primeiro herdeiro”** e o **fideicomissário o “segundo”**, em ordem sucessiva²⁵⁶.

2. Por ter a posse e a administração do bem, o usufrutuário, como tal, **não precisa da prévia autorização do nu-proprietário para dar o imóvel em locação.**

Aliás, o **nu-proprietário**²⁵⁷, por não possuir, em regra, a posse e a administração do bem, **não pode contrariar** “a vontade da usufrutuária-locadora, eis que apenas ela é legitimada a praticar atos de administração”²⁵⁸.

²⁵³ TJRS – Apelação Cível nº 70036228658-Pelotas – 16ª Câmara Cível – rel. Desembargador Paulo Sérgio Scarparo – j. 12/08/2010.

²⁵⁴ Artigo 713, do Código Civil/16.

²⁵⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil – Direito das Sucessões*, São Paulo: Saraiva, 16ª ed., 2002, pág. 269.

²⁵⁶ Artigo 1.951, do Código Civil.

²⁵⁷ “Discute-se a respeito da possibilidade, ou não, da penhora da nua-propriedade, notadamente diante da ausência de outros bens que pudessem garantir a execução. De fato, não se verifica óbice à constrição da nua-propriedade que pertence ao executado, ressalvado o direito real do usufrutuário até que haja sua extinção. É reconhecido o valor econômico da nua-propriedade, uma vez que a lei confere ao nu-proprietário o direito de disposição e sequela, podendo a coisa ser alienada, gravada, sem que com isso se alterem os direitos do usufrutuário. É certo que o fato de o bem estar gravado de ônus real e de haver copropriedade, inviabiliza, em tese, a execução, na medida em que o direito do arrematante sobre o bem seria limitado. Nada obsta, entretanto, a possibilidade de penhora sobre os direitos do executado. Observa-se, dessa maneira, que eventual arrematação deverá estar limitada à fração correspondente ao executado. Confirma-se, a respeito, os seguintes arestos do Superior Tribunal de Justiça: (‘...’). Desta forma, merece reforma a decisão agravada para possibilitar a penhora sobre a fração ideal de propriedade do executado sobre os imóveis” (negrito e grifo nosso) (TJSP – Agravo de Instrumento nº 2252153-94.2020.8.26.0000 – 26ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Antonio Nascimento – j. 25/03/2021).

²⁵⁸ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação sem Revisão nº 448.639-00/2 – 11ª Câmara – rel. Juiz Clóvis Castelo – j. 29/01/1996.

Mas se o nu-proprietário, por qualquer razão, vem a ter a posse direta do imóvel (ex.: comodatário do usufrutuário-comodante), pode contratar em nome próprio. A legitimidade para propor a ação desalijatória, na hipótese aqui referida, é do nu-proprietário-locador, como se pode colher na jurisprudência: “Se o nu-proprietário contratou a locação em nome próprio, foi **porque tinha a posse do imóvel**. Se ele é o locador, somente a ele compete a retomada. Em outras palavras, o **usufrutuário que não é locador não tem legitimidade para ajuizar ação de despejo**”²⁵⁹ (negrito e grifo nosso).

2.1. O inciso I, do artigo 1.410, do Código Civil, incluiu a “**renúncia**” dentre as hipóteses de **extinção do usufruto**, o que veio a pôr uma pá de cal na antiga discussão sobre ser possível a retomada do imóvel pelo nu-proprietário em casos tais.

2.2. Por derradeiro, quanto ao tema, cumpre destacar os seguintes julgados:

- “**2.** No caso dos autos, o pacto locatício foi firmado entre o genitor falecido da autora/apelante, antigo usufrutuário do imóvel, e o locatário/apelado. **2.1** Restou demonstrado que a apelante, além de atual proprietária do bem objeto da locação, é herdeira do locador e a ela foram adjudicados os bens deixados pelo falecido genitor/locador. **2.2 Nos termos do art. 7º e 10 da Lei n. 8.245/1991, não há que se falar em ilegitimidade ativa da apelante para propor a execução. 2.3** *‘Nos casos de doação de imóvel com cláusula de reserva de usufruto vitalício, sobrevivendo a morte do usufrutuário, extingue-se o referido instituto, transmitindo-se, de imediato, todos os direitos e deveres inerentes ao imóvel para os proprietários/herdeiros. ()’* (Acórdão 1227065, 07028522120188070012, Relator: CARMELITA BRASIL, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 29/1/2020, publicado no DJE: 11/2/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada) **2.4** *‘De acordo com o art. 10 da Lei 8.245: ‘Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros’. Assim, eventuais direitos relativos à locação foram transmitidos aos herdeiros do locador, no momento da abertura da sucessão (CC, art. 1.784 c/c Lei 8.245/91, art. 10). ()’* (Acórdão 1289428, 07275161820198070001, Relator: ROBERTO FREITAS, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 30/9/2020, publicado no DJE: 14/10/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada)”²⁶⁰ (negrito e grifo nosso); e
- “No presente caso, em janeiro de 1999, o nu-proprietário firmou contrato de locação de imóvel com a empresa (R...), onde figuraram como fiadores os sócios da empresa, ora agravantes. Configurado o inadimplemento de dez meses de aluguel, as chaves do imóvel foram entregues no dia 16 de

²⁵⁹ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação sem Revisão nº 465.733-00/1 – 8ª Câmara – rel. Juiz Narciso Orlandi – j. 17/10/1996.

²⁶⁰ TJDF – Apelação Cível nº 0726856-87.2020.8.07.0001 – 5ª Turma Cível – rela. Desembargadora Maria Ivatônia – j. 18/05/2022.

junho 2001. Ao promover a execução do contrato, os ora agravantes alegaram a **ilegitimidade do nu-proprietário para celebrar o contrato de locação de imóvel** objeto de usufruto e, por conseguinte, para figurar no pólo ativo do feito executório. O juízo de primeiro grau não acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam*. Contudo, o Tribunal *a quo* decidiu que o **nu-proprietário é parte ilegítima para figurar no polo ativo da execução**. A decisão ora agravada, por seu turno, decidiu a controvérsia asseverando que, após a celebração do contrato e utilização do bem locado por mais de dois anos, a conduta dos ora agravantes, visando o reconhecimento da ilegitimidade do nu-proprietário para cobrar o débito locatício, não se coadunaria com a boa-fé objetiva. O *decisum* atacado é irretocável. Sabe-se que uma das funções da **boa-fé objetiva** é impedir que uma das partes contratantes retorne sobre seus próprios passos depois de estabelecer relação cuja seriedade o outro pactuante confiou, pois a ninguém é dado contrariar os próprios atos. A respeito do tema, Anderson Shreider, na obra *A Proibição de Comportamento Contraditório – Tutela da confiança e venire contra factum proprium* (Editora Renovar, 2ª edição, pág. 96), esclarece: ‘A terceira função geralmente atribuída à boa-fé objetiva é a de impedir o exercício de direitos em contrariedade à recíproca lealdade e confiança que deve imperar nas relações privadas. Trata-se de uma aplicação da boa-fé em seu sentido negativo ou proibitivo: vedando comportamentos que, embora legal ou contratualmente assegurados, não se conformem aos *standards* impostos pela cláusula geral. Aqui, a **doutrina** utiliza frequentemente a expressão **exercício inadmissível de direitos**, referindo-se ao **exercício aparentemente lícito, mas vedado por contrária a boa-fé**.’ (in *A Proibição de Comportamento Contraditório – Tutela da confiança e venire contra factum proprium*, Renovar, 2ª edição, pág. 89). De fato, na concepção da **boa-fé objetiva** assume papel de fundamental importância o **binômio lealdade e confiança** (*Treu und Glauben*) consagrado no § 242 do *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB), de maneira que, na relação obrigacional, há de prevalecer um comportamento de colaboração recíproco entre os parceiros contratuais, a fim de que o **objeto do contrato seja alcançado** da forma **mais benéfica ao credor e menos onerosa ao devedor**. *In casu*, os ora agravantes, na qualidade de sócios e fiadores da locatária, estabeleceram contrato de locação com o nu-proprietário do imóvel, permaneceram pacificamente com a posse direta do bem por mais de dois anos, pagaram mês a mês os aluguéis ao nu-proprietário e, somente quando passaram à condição de inadimplentes, resolveram alegar a ilegitimidade do nu-proprietário em receber as parcelas não adimplidas. Como se vê, o pagamento dos aluguéis, por mais de um ano, configurou conduta apta a transcender a esfera da locatária para refletir fática e objetivamente sobre o nu-proprietário, estimulando-o a **criar legítima confiança de que a obrigação continuaria sendo adimplida**. (...)

perante os órgãos públicos para obtenção do alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio” (negrito nosso)⁵²⁷.

2.3. Tratando-se de **imóvel irregular face à Municipalidade**, encontra-se na **jurisprudência**:

- **obrigação do locador** entregar o imóvel alugado regularizado nos órgãos competentes;
- **falta de AVCB**: “a disponibilização do imóvel sem a devida adequação à finalidade da locação (Lei nº 8.245/91, art. 22, I), juntamente com a referida **demora de aproximadamente sete meses para que se efetuasse a solicitação de expedição do AVCB – providência essa incontroversamente imputável aos réus** –, configurou infração contratual apta a estar incursa na cláusula 9ª do contrato, a qual estipulou multa de três aluguéis à parte infratora”⁵²⁸ (negrito e grifo nosso);
- **falta de habite-se**: “Com efeito, depreende-se dos autos que a empresa locatária **não conseguiu obter seu alvará de funcionamento** junto à prefeitura local devido à **inexistência do certificado de conclusão da obra** (**‘habite-se’**) do imóvel locado. (...) Sendo assim, evidente que, sem o alvará de funcionamento, a locatária estava impossibilitada de exercer regularmente sua atividade no imóvel locado. Saliente-se que **a expedição do certificado de conclusão de obra, ou ‘habite-se’**, atestando que o imóvel está pronto para ser habitado e que foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município, era **obrigação dos locadores, proprietários**”⁵²⁹ (negrito e grifo nosso);
- **falta de habite-se**: “Parece-me evidente que dentre as obrigações assumidas pelo locador (qualquer locador) insere-se a entrega do imóvel com aptidão para funcionamento de negócios regulares, como por exemplo a exploração do ramo de venda de tecidos, mas para tanto é **imprescindível a concessão de ‘habite-se’**. **A busca por essa regularização junto à municipalidade é de exclusiva responsabilidade do locador**, pois seria mesmo absurdo exigir-se do locatário viabilizasse o funcionamento de imóvel que loca”⁵³⁰ (negrito e grifo nosso); e

⁵²⁷ TJSP – Apelação Cível nº 1002377-30.2016.8.26.0045 – 36ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Lidia Conceição – j. 25/04/2022.

⁵²⁸ TJSP – Apelação Cível nº 1006219-29.2021.8.26.0405 – 26ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Maria de Lourdes Lopez Gil – j. 08/06/2022.

⁵²⁹ TJSP – Apelação Cível nº 1029850-07.2018.8.26.0114 – 28ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Cesar Luiz de Almeida – j. 30/07/2019.

⁵³⁰ TJSC – Apelação Cível nº 2014.020446-7 – 1ª Câmara de Direito Civil – rel. Desembargador Domingos Paludo – j. 03/12/2015.

- falta de habite-se: “De qualquer modo, **pelo menos o ‘habite-se’ e condições mínimas de salubridade (autorização da Cetesb)**, precisa garantir o locador. Não o fazendo, dá ensejo à **rescisão da locação**”⁵³¹ (negrito e grifo nosso).

Lembre-se que a cláusula contratual que estabelece que o locatário “assume a responsabilidade de providenciar o funcionamento de suas atividades no local, perante todos os órgãos públicos”, **não** tem “o escopo de modificar tal ônus, vez que nela apenas se faz menção acerca da responsabilidade do locatário obter perante os órgãos públicos o necessário para a **regularização do estabelecimento** a ser exercido no local **e não do imóvel em si**”⁵³² (negrito e grifo nosso).

- **obrigação do locatário** certificar-se da **regularidade do imóvel perante os órgãos competentes**:
- “**2. Dos limites da obrigação do locador quanto à entrega do imóvel, à luz do art. 22, I, da Lei nº 8.245/91.** Segundo consta da inicial, os locatários entendem que não são devidos os valores cobrados a título de aluguel, pois o imóvel não foi utilizado ‘*por fato alheio à sua vontade, qual seja, o cumprimento de obrigação do embargado (locador), consistente na cessão de uso de imóvel em estado de servir ao uso a que se destina*’ (fl. 3-e-STJ). De acordo com a narrativa dos recorrentes, a locação do prédio se deu para o fim de realizar de cursos preparatórios para concursos públicos e também curso regulares a alunos de ensino fundamental, médio e supletivo. Para tanto, **seria necessária a adaptação do imóvel ‘às inúmeras e rigorosas exigências técnicas do Corpo de Bombeiros e Ministério da Educação e Cultura a fim de ser outorgada a respectiva licença ou alvará de funcionamento’** (fl. 4-e-STJ grifou-se). Acrescentam que foi iniciada a reforma do imóvel para atender as exigências dos órgãos públicos, contudo, ‘*a demora das obras tornou inviável a locação, porquanto os cursos não poderiam mais ser fornecidos por não haver tempo hábil até as datas de realização dos concursos públicos, bem como já estar fora do ano letivo para o ensino fundamental e supletivo*’ (fl. 4 e-STJ), de modo que ‘*outra opção não restou à locatária senão devolver as chaves do prédio*’ (fl. 4 e-STJ). **No entender dos recorrentes**, com respaldo no art. 22, I ‘e’, da Lei nº 8.245/91, **era obrigação do locador providenciar as obras de segurança e incêndio para adaptar o imóvel às exigências do Corpo de Bombeiros** de Bauru, ‘*entregando-o em condições de utilização*’ (fl. 5 e-STJ). De acordo com o disposto no art. 22, I, ‘e’, da Lei nº 8.245/91: ‘Art. 22. O locador é obrigado a: I – **entregar ao locatário o**

⁵³¹ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação com Revisão nº 706.037-0/5 – 7ª Câmara – rel. Juiz Miguel Cucinelli – j. 26/10/2004 (RT 834/287-290).

⁵³² TJSP – Apelação Cível nº 1006656-66.2015.8.26.0248 – 30ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti – j. 29/04/2022.

imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina: (...) Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: (...) e ***instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer***' (grifou-se). Contudo, não se mostra razoável a interpretação que os recorrentes pretendem conferir à obrigação do locador relacionadas às condições de entrega do imóvel objeto de locação. Com efeito, a destinação do imóvel para locação urbana pode ser para uso residencial (arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/91 – destinado à moradia), para temporada (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/91) – destinado 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, ou para uso comercial (arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245/91 – destinado para instalação de escritórios, comércio, indústria ou qualquer outra atividade que não seja residencial). **Logo, a extensão do dever do locador em entregar o imóvel compatível com a destinação é aferida considerando-se o objetivo do uso, ou seja, a depender da modalidade de locação, se residencial, para temporada ou comercial.** Exemplificativamente, na hipótese de locação residencial, é dever do locador observar se o local onde situado o imóvel autoriza a utilização do bem para o fim de moradia, se apresenta condições de uso e gozo e outras condições de habitabilidade. **Já nos casos de locação para fins comerciais, a obrigação do locador restringe-se tão somente à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial, obrigação esta que não se relaciona à adequação do bem especificamente à atividade comercial a ser exercida pelo locatário.** Compete, portanto, ao locatário a análise das características particulares que o bem deve apresentar para a instalação do empreendimento, bem como verificar se o imóvel e sua documentação estão regularizados e aptos à instalação pretendida, pois é o locatário que detém o essencial conhecimento a respeito da atividade que será desenvolvida. Em outras palavras, é obrigação do locatário examinar previamente a aptidão do bem conforme o negócio a ser realizado, inclusive os documentos do imóvel para viabilizar a obtenção de licenças, que são imprescindíveis ao exercício de qualquer atividade comercial. Assim, a determinação legal de que é dever do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (art. 22, I, da Lei nº 8.245/91) está ligada à modalidade de locação em si mesma considerada, se residencial, comercial ou para temporada. **Na hipótese de locação comercial, salvo disposição em sentido contrário, o comando legal não impõe ao locador o encargo de adaptar o imóvel às peculiaridades da atividade a ser explorada, ou mesmo diligenciar junto aos órgãos públicos para**

obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio. Aliás, a permissão para o exercício de atividades industriais e comerciais é ônus que recai sobre aqueles que almejam desempenhar tais atividades, pois é fato estranho à relação locatícia e implicaria desestímulo à locação comercial. Por outro lado, os deveres anexos à boa-fé, especialmente os deveres de informação, cooperação, lealdade e probidade, exigíveis das partes na execução dos contratos, impõem ao locador uma conduta colaborativa, no sentido de fornecer ao locatário os documentos e as informações necessárias à implementação da atividade no imóvel objeto da locação. **Na espécie, como fundamento para não pagar a dívida decorrente do inadimplemento dos aluguéis e da multa rescisória, os recorrentes alegam que a locação não se concretizou por infração ao dever legal que incumbia ao locador, qual seja, a regularização do imóvel junto aos órgãos públicos, especialmente, a autorização de funcionamento emitida pelo Corpo de Bombeiros.** Como visto, à luz do disposto no art. 22, I, da Lei nº 8.245/91, **o impedimento de exploração do imóvel locado por falta de regularidade do bem perante os órgãos públicos não está inserida na esfera de obrigações do locador, ou seja, é fato imputável exclusivamente ao locatário.** Ademais, como destacado pelo acórdão recorrido, *‘não há nenhuma cláusula no contrato que estipule obrigação do locador em adaptar o imóvel para fins de funcionamento de escola’* (fl. 114 e-STJ), bem como não consta do instrumento contratual sequer o tipo de atividade comercial a ser explorada, mas tão somente que *‘o locatário fará uso do imóvel para fins comerciais’* (cláusula 05, fl. 16 e-STJ)”⁵³³ (negrito e grifo nosso);

- “Com efeito, conforme expressa previsão na cláusula 11ª do contrato, a responsabilidade por obter alvarás e licenças necessários à atividade era exclusivamente do locatário, o que, conforme ele próprio afirma na inicial, **não foi possível em razão das medidas de frente do imóvel, sendo necessária a realização de obra de readequação ou a doação de parte do terreno para construção de uma avenida pela prefeitura.** Ademais, a **responsabilidade para a regularização do imóvel locado** perante os órgãos públicos, de modo a viabilizar a utilização do imóvel ao fim para o qual seria destinado, **salvo previsão contratual expressa em sentido contrário, é do locatário.** Isso porque, há que se convir ser providência cautelar mínima e trivial daquele que pretende locar imóvel urbano para fins comerciais, certificar-se sobre existir ou não permissão do poder público para fazê-lo no

⁵³³ STJ – Recurso Especial nº 1.317.731-SP – 3ª Turma – rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva – j. 26/04/2016.

local eleito, consideradas as regras de uso e ocupação do solo impostas por leis específicas de zoneamento urbano”⁵³⁴ (negrito e grifo nosso);

- “O autor cinge-se a alegar que o imóvel locado não estaria apto a comportar o desenvolvimento das atividades empresariais que pretendia instalar no local, em razão da **ausência de habite-se**. Postulou a ‘declaração de nulidade’ do contrato, por infração contratual, a restituição dos alugueres pagos, bem como indenização por danos morais, em face da inscrição em órgão de proteção ao crédito. Ocorre que, **em se tratando de locação de imóvel para fins comerciais, incumbe à parte locatária verificar, previamente à celebração do contrato, a regularidade do imóvel perante os órgãos públicos** e a viabilidade de desenvolvimento da atividade no imóvel que pretende locar. Nesse sentido, colaciono o seguinte precedente do Oitavo Grupo Cível: (...) Já por esse prisma, é possível perceber, então, a improcedência da pretensão do locatário. Acrescento que não há dúvida, presente a norma contida no art. 22, I da Lei n. 8.245/91, de que a parte-locadora deve entregar o imóvel locado à parte-locatária em condições servir ao uso a que se destina. Ocorre que, como antes mencionado, **incumbe à parte-locatária, na hipótese de locação de imóvel para fins empresariais, verificar, previamente à celebração do contrato, a regularidade do imóvel perante os órgãos públicos** e a viabilidade de desenvolvimento da atividade no imóvel que pretende locar”⁵³⁵ (negrito e grifo nosso); e
- “Em contrapartida, a empresa executada/embarcante suscita a exceção de contrato não cumprido, aduzindo que os locadores, em razão do atraso na expedição do habite-se e na aprovação do PPCI, inviabilizaram a ocupação do imóvel, destinado ao depósito de produtos farmacêuticos. Ocorre que, conforme orientação sedimentada no âmbito deste Grupo Cível, **incumbe ao locatário, antes de formalizar o contrato de locação, certificar-se da regularidade do imóvel junto aos órgãos públicos** e da viabilidade de se estabelecer comercialmente no local”⁵³⁶ (negrito e grifo nosso).
- **responsabilidade concorrente:**
 - » “a hipótese é de **responsabilidade concorrente**, ou seja, a ‘culpa’ pela situação fática deve ser atribuída a **ambos os litigantes**, como bem anotou o r. julgado monocrático. Se por um lado não se pode ignorar ciência do locador em relação à inadequação do espaço, inviável regularização da atividade comercial (restaurante), diante da finalidade residencial (fls.

⁵³⁴ TJSP – Apelação Cível nº 1031798-18.2017.8.26.0114 – 30ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Andrade Neto – j. 11/09/2019.

⁵³⁵ TJRS – Apelação Cível nº 70076793470 (CNJ nº 0044559-08.2018.8.21.7000) – 16ª Câmara Cível – rel. Desembargador Paulo Sérgio Scarparo – j. 22/03/2018.

⁵³⁶ TJRS – Apelação Cível nº 70075188763 (CNJ nº 0282991-49.2017.8.21.7000) – 16ª Câmara Cível – rela. Desembargadora Cláudia Maria Hardt – j. 26/04/2018.

384), por outro ausente argumento a abonar a tese do locatário diante de sua total inércia durante os dezessete anos de atividade, e renovações contratuais celebradas⁵³⁷ (negrito e grifo nosso).

2.3.B. Poderão as partes estipularem no contrato de locação que a regularização do imóvel, junto aos órgãos públicos, ficará a cargo da locatária?

A resposta **dependerá** das reais condições do **caso concreto**.

Se a locatária, **tendo pleno conhecimento da situação irregular do imóvel**, concorda em alugá-lo, obtendo, inclusive, abatimento no valor do aluguel para fazer frente às despesas com a regularização do mesmo, **não vemos como responsabilizar o locador**.

Nesse sentido:

- “Nos termos do art. 22, inc. I, da Lei n. 8245/91, é dever do locador ‘entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina’. No entanto, da leitura do contrato firmado entre as partes, verifica-se que **o agravante já possuía ciência acerca da ausência de ‘habite-se’ e alvará quando alugou o bem imóvel**. Tanto é assim que a cláusula sexta, parágrafo terceiro do pacto, **expressamente conferiu ao locatário o ônus de promover as necessárias regularizações junto aos órgãos competentes, in verbis** (Evento 8, INF13, fl. 3): *A responsabilidade tanto com o pedido como os custos com a solicitação de viabilidade do ramo comercial e o alvará de funcionamento junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis caberão ao (a) LOCATÁRIO (a). É de inteiro conhecimento do (a) LOCATÁRIO (a) que o imóvel não possui habite-se da PMF e nem do corpo de bombeiros, sendo assim, qualquer problema relacionado ao mesmo não poderá ser motivo para rescisão contratual, inclusive ficando o (a) LOCADOR (a) e sua PROCURADORA isentos de quaisquer responsabilidades, multas ou indenizações pela não obtenção de alvará de funcionamento por parte do LOCATÁRIO (A)*⁵³⁸ (negrito e grifo nosso); e
- “Nada impede, entretanto, que o imóvel seja entregue com defeitos ou vícios, ou necessitando de obras de vulto, **desde que o locatário o aceite**, no estado em que se encontra, e que **deverá ser ressaltado no contrato**. Também é frequente que o locatário se obrigue a realizar obras de reparação e conservação, em troca de uma redução no valor do aluguel, ou de um prazo de carência quanto ao seu pagamento⁵³⁹ (negrito e grifo nosso).

⁵³⁷ TJSP – Apelação nº 0158998-14.2010.8.26.0100 – 31ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Francisco Casconi – j. 16/04/2013.

⁵³⁸ TJSC – Agravo de Instrumento nº 5013700-80.2021.8.24.0000 – 4ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Vera Lúcia Ferreira Copetti – j. 05/05/2022.

⁵³⁹ DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, pág. 130.

11.1.A. Cabe observar, aqui, ainda, lição do Magistrado **Vieira de Moraes**: “Cuida a espécie de obrigação por ato ilícito prevista no art. 1.529 do CC, que assim dispõe: ‘Aquele que habitar uma casa, ou parte dela, responde pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido’. Ora, em conformidade com os próprios termos da inicial, **o réu (J...), embora dono, não mora no imóvel objeto da demanda**. Reside ele em outro local, a saber, à (R...), 403, subdistrito da Consolação, desta Capital, sendo que o prédio, denominado Edifício (M...), de sua propriedade, de onde teriam sido lançados os objetos e detritos sobre o imóvel contíguo, pertencente a três dos autores e alugado aos demais autores, está localizado à (R...), 554, subdistrito de Pinheiros. Pondere-se, ainda, que os autores não atribuem ao citado réu a prática do ato ilícito, tanto é certo que, na mesma inicial, afirmam que: ‘**A vistoria judicial, anexa, concluiu de forma insofismável que os estragos ocorridos no imóvel dos autores foram provocados pelos objetos e detritos lançados pelos moradores do prédio de propriedade do réu**, que é imediatamente contíguo àquele, conforme documentam as fotografias que instruem o laudo’. Se foram os moradores ou ocupantes do edifício réu os causadores dos danos decorrentes ao arremesso daquelas coisas, contra eles deveria ter sido ajuizada a ação, sendo evidente, portanto, que o mencionado réu, que **nenhuma participação teve na prática daqueles atos ilícitos**, não pode responder pelo pagamento da indenização pleiteada”⁷⁵⁸ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: *art. 1.529, CC/1916 = art. 938, CC/2002*).

11.2. O descumprimento **reiterado** da Convenção de Condomínio e/ou do Regulamento / Regimento Interno, pode levar o locatário/condômino a ser **expulso do condomínio** onde reside.

A esse propósito, ensina o Magistrado **Ramon Mateo Júnior**: “A ré não nega os fatos descritos na inicial, pelo contrário, os confirma. Desta maneira não há que se falar em nulidade da assembleia, seja porque não ingressou com ação específica postulando a nulidade, seja pelo fato de que sua conduta causou temor nos condôminos, que em assembleia extraordinária, por voto de mais de $\frac{3}{4}$ dos integrantes do condomínio autor deliberaram pela aprovação das medidas judiciais adotadas visando o afastamento da apelante de suas dependências. Há que se ressaltar que **a ré era inquilina do imóvel, sendo convocado para participar da assembleia o proprietário**, o qual anuiu com a pretensão da maioria. Apenas para elucidar o temor enfrentado pelos condôminos, diante do comportamento da apelante, trazemos à colação um trecho do depoimento prestado perante a autoridade policial, no Termo Circunstanciado de fls. 27/28, onde se noticia um dos fatos praticados pela apelante – ‘*Relata que na data dos fatos estava passando no condomínio onde reside, ao ouvir gritos de uma criança pedindo socorro. Percebeu que se tratava da vizinha e aproximou-se da casa viu uma menina de aproximadamente 12 anos chorando desesperada*’

⁷⁵⁸ TJSP – Apelação Cível nº 266.131 – 4ª Câmara Cível – rel. Desembargador Vieira de Moraes – j. 24/04/1979 (RT 528/62-65).

*pedindo socorro. Entrou na casa da menina e a mãe desta, ora autora, sentada no sofá, chorava copiosamente, bastante perturbada gritando frases como 'eu quero morrer, ninguém me mata'. A vítima quis ajuda-la e ofereceu um abraço, sentou-se ao lado da autora (que é a apelante) a qual não parava de chorar desesperadamente. A filha da autora, sentada num sofá à sua frente as observava. Em dado momento a autora passou a dizer que queria morrer e precisava matar alguém e o dizendo agarrou a vítima pelo pescoço, chegando a deixa-la sem ar; ato contínuo a empurrou várias vezes, subiu sobre o seu corpo, sempre com uma das mãos apertando o pescoço, até que a menina conseguiu contê-la e mandou a vítima correr. Chegando em sua casa a vítima chamou a Polícia Militar e quando os policiais chegaram a filha da autora saiu da casa pedindo aos policiais que levassem sua mãe para um hospício, pois ela havia enlouquecido'. A par desse acontecimento, outros de igual gravidade ocorreram, tais como fazer escândalos, jogando-se no meio da rua e gritando de forma enlouquecida; rasgando as roupas dos condôminos entre tantos outros atos de loucura, o que nos impõe a conclusão de que sua presença naquele condomínio coloca seriamente em risco da segurança, o sossego e a saúde dos demais moradores. Para a solução de conflitos de vizinhança nos termos da Jornada IV STJ 319: 'A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade, da vida privada e da proteção do meio ambiente'. Conforme restou demonstrado na sentença, a solução da demanda implicaria no afastamento da apelante do convívio daquele condomínio. Transcreva-se, por oportuno: 'A **prova testemunhal colhida no correr da fase instrutória bem demonstra a veracidade dos fatos alegados na petição inicial, ficando dessa maneira demonstrado que a autora, efetivamente, em vista de seu comportamento extremamente agressivo para com seus vizinhos, sem que estes dessem a ela motivos para que assim agisse, veio a tirar deles o merecido sossego que tinham no condomínio em que vivem, dada a possibilidade concreta de ela voltar-se sem motivo algum novamente contra qualquer deles. A agressividade imotivada da ré com seus vizinhos e sua alentada folha de antecedentes, que aponta o seu envolvimento na prática de vários crimes graves, patenteia a sua personalidade psicopatológica e seu comportamento antissocial, não se mostrando razoável que os integrantes do condomínio-autor sejam obrigados a tolerar a seu presente entre eles. Como apurado, o temor dos condôminos de que a ré volte a atentar contra a integridade física de um deles é real e plausível. Veja-se que 92 deles, dos 120 que integram o condomínio-autor, dentre eles o proprietário do imóvel locado ao companheiro da ré, manifestaram em assembleia geral extraordinária, realizada em 2 de julho de 2007 (fl. 82), a sua concordância com o afastamento dela de suas dependências. De acordo com a lição de Fabrício Wlock, trazida à baila pelo autor, a permanência de morador antissocial num condomínio edilício prejudica o bem-estar, a qualidade de vida das pessoas que também residem no prédio e afronta o fundamento da república Federativa do Brasil, a dignidade da pessoa humana, de maneira que a privação de sua propriedade, seja com a expulsão, seja com a proibição de uso, gozo e disposição, é medida que se impõe, pois não cumpre com a função social da***

propriedade. E tal providência não implica em violação do direito de propriedade do sujeito. O interesse de uma coletividade que age dentro da lei e defende seu bem-estar e qualidade de vida deve prevalecer sobre o interesse daquele que age em desacordo com os bons costumes e tira a tranquilidade e sossego de cidadãos de bem. O direito de propriedade, que não está cumprindo sua função social, deve ceder quando em confronto com a dignidade da pessoa humana. Se assim é com o condômino, mais ainda se justifica o afastamento de quem vive desarmoniosamente em condomínio, na condição de inquilina, como é o caso da ré. Por tais razões é que, então, julgo procedente o pedido deduzido, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, impondo à ré a obrigação de não morar em qualquer das unidades habitacionais que integram o autor e de nele não entrar, sob pena de ser retirada coercitivamente. Fica a ré condenada a restituir ao autor tudo o que ele haja gasto a título de custas e despesas processuais, com atualização monetária a partir do efetivo desembolso, e a pagar os honorários de sua Advogada, que fixo, por equidade, em R\$1.000,00'. Ainda, que a apelante insista na ausência de previsão de regra específica no ordenamento acerca do afastamento de condômino problemático, o Juízo a quo, com supedâneo no artigo 461, § 5º do CPC, proferiu a tutela jurisdicional que melhor se adequa a hipótese dos autos. Para tanto, pertinente a lição de Antônio Biasi Ruggiero: 'O suplício imposto aos moradores pelo mau uso, sobretudo quando convivem com vizinhos nocivos, escandalosos, imorais, barulhentos, desrespeitosos e loucos, vai continuar, se esse mal vizinho for rico. Em todos os países que cultivam o respeito ao ser humano, sobrepujando-o ao da santíssima propriedade, o morador de conduta nociva é desalojado, seja ele proprietário ou não. O projeto foi sensível ao problema, mas adotou solução elitista: o condômino, ou possuidor, que, por causa do seu reiterado comportamento antissocial, tornar insuportável a moradia dos demais possuidores ou a convivência com eles poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo de suas contribuições. Então, aquela 'insuportável convivência', ditada pelo reiterado comportamento antissocial, passará a ser suportável, com o pagamento do décuplo das contribuições condominiais. Assim, a suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável.' (in *Questões imobiliárias*, São Paulo: Saraiva, 1997, p. 90). Pois bem, o condomínio autor ingressou com pedido de afastamento da condômina, com prova inequívoca da conduta antissocial da apelante, demonstrando a verossimilhança das alegações, com mais de ¾ dos condôminos a favor do afastamento, uma vez que não mais suportavam a conduta anormal às regras de convivência em sociedade. Desta maneira, qualquer pena pecuniária não inibiria novas crises, que ao certo poderia provocar resultado trágico, cujo dinheiro não pode nem poderia reparar⁷⁵⁹ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: art. 461, § 5º, CPC/1973 = arts. 536, § 1º e 139, IV, CPC/2015).

⁷⁵⁹ TJSP – Apelação nº 0135761-28.2008.8.26.0000 – 7ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Ramon Mateo Júnior – j. 28/11/2012.

12. Avençado pelas partes que o seguro fiança é a **modalidade de garantia** do contrato, **cabe ao locatário o pagamento do respectivo prêmio** ⁷⁶⁰.

Lembra, quanto ao tema, o Advogado **Fábio Machado Baldissera**: “Prevê o *caput* do artigo 20 da Circular SUSEP 587/2019 que o **garantido é o responsável pelo pagamento do prêmio do seguro. Não obstante, segundo os §§ 1º e 2º do referido artigo, a seguradora deverá comunicar ao segurado a eventual falta de pagamento pelo garantido de qualquer parcela do prêmio, sendo facultado ao segurado efetuar o pagamento dos prêmios, a fim de manter a cobertura do seguro**”⁷⁶¹ (negrito e grifo nosso).

Registre-se: “O locador que paga o prêmio do seguro-fiança contratado pelo locatário, em face da inadimplência deste último, não tem o direito de cobrá-lo do fiador, uma vez que a **dívida com aluguéis e encargos da locação** não se confunde com o **prêmio do seguro**, tratando-se de obrigações distintas: a primeira em favor do locador e a segunda em favor da seguradora’ (STJ-5ª T., Resp. 998.359, Min. Arnaldo Esteves, j. 4.12.08, DJ 2.2.09)”⁷⁶² (negrito e grifo nosso).

12.1. A *startup* “QuintoAndar”: “**Como funciona? O QuintoAndar paga todas as taxas que a seguradora cobra e o proprietário fica como segurado ao longo de todo o contrato de locação. A diferença para um seguro tradicional é que a startup paga o prêmio do seguro** – ou seja, o valor que o inquilino pagaria se o contratasse diretamente” (negrito e grifo nosso).

13. O locatário é obrigado a pagar as despesas **ordinárias** de condomínio, estabelece o inciso XII, do artigo 23.

Ainda que o “contrato firmado pelas partes **seja omissis** quanto aos deveres do locatário, dispõe o art. 23 da Lei 8.245/91: ‘**O locatário é obrigado a: VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; (...) XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio**’”⁷⁶³ (negrito e grifo nosso).

Despesas ordinárias de condomínio **se entendem as necessárias à administração.**

Como no artigo anterior, a enumeração contida no texto é exemplificativa.

⁷⁶⁰ Artigo 23, inciso XI, da Lei nº 8.245/91.

⁷⁶¹ BALDISSERA, Fábio Machado. *LOCAÇÃO PONTO A PONTO COMENTÁRIOS À LEI N. 8.245/91*, Coordenação de Jaques Bushatsky e Rubens Carmo Elias Filho, São Paulo: IASP, 1ª ed., 2020, pág. 355.

⁷⁶² NEGRÃO, Theotonio; GOUVÊA, José Roberto Ferreira; BONDIOLI Luis Guilherme Aidar, e; DA FONSECA, João Francisco Naves. *CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL e legislação processual em vigor*, São Paulo: Saraiva, 51ª ed., 2020, pág. 1607, nota 6a ao artigo 23, da Lei nº 8.245/91.

⁷⁶³ TJSP – Apelação Cível nº 1001112-06.2020.8.26.0642 – 33ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Luiz Eurico – j. 05/04/2022.

Porém, considerando a peculiaridade do caso concreto, decidiu a **Egrégia 8ª Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro** na oportunidade do julgamento da apelação nº 0002081-93.2013.8.19.0087: “A r. sentença proferida não merece reforma. De fato, não se discute, no presente feito, a inconstante natureza *propter rem* da obrigação concernente ao pagamento das cotas condominiais, mas a responsabilidade de o locatário arcar, ou não, com o seu pagamento, **denotando-se, da leitura do contrato de locação anexado às fls. 49/53, inexistir cláusula dispondo acerca de ter sido atribuído ao Réu esse encargo**, circunstância esta corroborada pelo então administrador do Autor à época, Sr. (...), por ocasião de seu depoimento pessoal – fls. 130. Desta forma, não há embasamento para o acolhimento da pretensão autoral à cobrança de cotas condominiais, **inobstante prever a Lei de Regência competir ao locatário a obrigação de concorrer para o custeio das despesas ordinárias do condomínio**, diante a incidência, à hipótese, dos princípios contratuais do *pacta sunt servanda* e da liberdade contratual, sendo inaplicável por igual fundamento, a posterior deliberação, na assembleia geral extraordinária de condôminos, dispondo acerca da incidência da **cota condominial sobre a área locada ao Réu**, sob pena de se dar guarida à vedada alteração unilateral do contrato e, como bem ressaltado pela douda sentenciante, gerar um ônus para a parte contrária”⁷⁶⁴ (negrito e grifo nosso).

Lembra o Magistrado **Milton Gordo**: “Diante da regra que impõe ao locatário o dever de pagar apenas as **despesas ordinárias, nula** é a cláusula que transgride essa garantia assegurada em lei, **transferindo à parte mais fraca**, que é o locatário, a obrigação de pagar as **despesas extraordinárias**”⁷⁶⁵ (negrito e grifo nosso).

Face a clareza das hipóteses previstas, desnecessário qualquer comentário.

13.1. O locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio **ainda que se trate de condomínio de fato**: “As partes pactuaram contrato de locação de imóvel pelo período de 2005 a 2015, no qual era cobrado valores variáveis a título de taxa condominial. **A parte apelante, contudo, susta a irregularidade e abusividade dos valores cobrados**, haja vista **inexistência de condomínio edilício constituído** e despesas plausíveis para justificá-los. Em análise aos autos, verifica-se que a parte apelada reconhece que o condomínio se encontrava irregular, alegando, entretanto, que se tratava de condomínio de fato. (...) Sendo assim, **a não regularização do condomínio edilício não é fundamento para que o condômino possa se eximir do pagamento das taxas condominiais** essenciais ao bom funcionamento do edifício. Compulsando os autos, verifica-se, ainda, que **apesar de se tratar de condomínio de fato**, havia desde o início da relação contratual a previsão expressa, na cláusula

⁷⁶⁴ TJRJ – Apelação nº 0002081-93.2013.8.19.0087 – 8ª Câmara Cível – rel. Desembargador Adriano Celso Guimarães – j. 13/06/2017.

⁷⁶⁵ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação com Revisão nº 361.342-00/7 – 8ª Câmara – rel. Juiz Milton Gordo – j. 02/02/1993.

segunda do contrato de locação, que o locatário se obriga, além do pagamento do aluguel mensal, ao pagamento das despesas de condomínio, na qual a parte apelante anuiu, inclusive, com as sucessivas renovações contratuais. Ademais, durante todo período de contrato a parte apelante não se insurgiu contra a referida cobrança, seja para exigir a constituição de assembleia ou requerimento de relação de despesas, renovando periodicamente sua anuência e concordância com os termos contratuais a cada renovação de contrato” (negrito e grifo nosso)⁷⁶⁶.

13.2. Frente ao condomínio: “**O proprietário do imóvel é responsável pelo adimplemento das despesas condominiais**, já que **inexiste relação jurídica entre o inquilino e o condomínio**, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64”, ensina o Magistrado **William Campos**⁷⁶⁷ (negrito e grifo nosso).

Admitindo a propositura da ação de cobrança **em face do proprietário e do locatário**, proclamou a Ministra **Nancy Andrichi**: “18. Por todo o exposto, conclui-se que a **ação de cobrança de débitos condominiais pode ser proposta em face de qualquer um daqueles que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel, o que mais prontamente possa cumprir com a obrigação**. 19. Na espécie, o Condomínio recorrente ajuizou a ação contra ambos – proprietário e arrendatário do imóvel –, atitude plenamente justificada em prol da coletividade de condôminos. 20. Ressalte-se, por fim, que **não se está a falar em solidariedade entre proprietário e arrendatário para o pagamento dos débitos condominiais em atraso**, até mesmo porque, como se sabe, a solidariedade decorre da lei ou da vontade das partes. O que se está a reconhecer é a possibilidade de a primeira recorrida, arrendatária do ponto comercial, figurar no polo passivo da presente ação de cobrança”⁷⁶⁸ (negrito e grifo nosso).

13.2.A. Se o locador tiver que pagar as despesas de condomínio, **adquire legitimidade** para a cobrança, **inclusive por via executiva**.

Nesse sentido já se decidiu: “Previsto no contrato de locação o pagamento do condomínio por parte do locatário, o locador é parte legítima para postular a cobrança pela via da ação executiva, à luz do disposto no art. 585, inciso IV, do CPC. Embora a taxa condominial não pertença ao locador, **inexiste relação obrigacional do locatário para com o condomínio**, sendo justo que o senhorio, com base nas disposições

⁷⁶⁶ TJES – Apelação Cível nº 0037680-26.2015.8.08.0024 – 1ª Câmara Cível – rel. Desembargador Ewerton Schwab Pinto Júnior – j. 25/01/2021.

⁷⁶⁷ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação sem Revisão nº 869363-0/1 – 7ª Câmara – rel. Juiz Willian Campos – j. 16/11/2004 (RT 835/274-275).

⁷⁶⁸ STJ – Recurso Especial nº 1.704.498/SP – 3ª Turma – rela. Ministra Nancy Andrichi – j. 17/04/2018.

pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos, visto que esse dispositivo seria aplicável caso a ação tivesse sido proposta pelo locador contra os locatários. Conquanto esta questão não seja objeto de discussão nos autos, vale ressaltar que, em decorrência do princípio da *actio nata*, **o termo inicial do prazo prescricional não será o vencimento da dívida decorrente do contrato de locação, mas, sim, a data em que houve o pagamento do débito pelo fiador**, porquanto é a partir daí que ocorre a sub-rogação, e, via de consequência, inaugura-se ao fiador a possibilidade de demandar judicialmente a satisfação de seu direito. Assim, colhe-se dos autos que a dívida **foi paga integralmente em 9/12/2002, ocasião em que se iniciou o lapso prescricional** para que a fiadora demandasse os locatários inadimplentes e demais fiadores¹⁰²¹ (negrito e grifo nosso).

O fiador que paga a dívida do locatário sub-roga-se nos direitos do credor, podendo por **ação de execução “reclamar o reembolso** do que havia pago ao senhorio, escudada no próprio contrato de locação, documento que era dotado de vigor executivo nos termos do **artigo 784, inciso VIII do Código de Processo Civil**¹⁰²² (negrito nosso).

3.11.A. Na ação de regresso **há litisconsórcio passivo necessário** entre o **cofiador e o locatário afiançado?**

Não, responde o Magistrado **Mourão Neto**: “Como se observa, **não** existe a alegada **solidariedade entre cofiador e devedor** (*in casu*, locatário) no tocante à pretensão daquele fiador que pagou integralmente a dívida. **Enquanto em relação aos demais cofiadores ele fica sub-rogado nos direitos do credor podendo demandá-los apenas pela respectiva quota** (*in casu*, o que equivaleria a apenas metade do montante despendido), **em relação ao devedor o que existe é um direito à indenização em montante equivalente à integralidade dos danos sofridos**. Evidente, pois, que não se pode cogitar da anulação da sentença, que não seria uniforme em relação a todos os que poderiam ter integrado o processo (artigo 115, inciso I, do Código de Processo Civil)¹⁰²³ (negrito e grifo nosso).

3.12. As situações que envolvem interesses de fiadores, locadores e locatários, são, na prática, inimagináveis.

Daí o farto material a respeito que se pode colher na jurisprudência.

Exemplificativamente, citemos:

¹⁰²¹ STJ – Recurso Especial nº 1.432.999/SP – 3ª Turma – rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze – j. 16/05/2017.

¹⁰²² TJSP – Apelação Cível nº 1023827-51.2017.8.26.0576 – 36ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Arantes Theodoro – j. 18/06/2019.

¹⁰²³ TJSP – Apelação Cível nº 1001375.23.2017.8.26.0002 – 27ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Mourão Neto – j. 29/08/2019.

- “O fato de a apelante ter se **ausentado do País não a exonera da fiança** que prestou na condição de principal pagadora, até a efetiva entrega das chaves, nos termos do contrato (fls. 65/66)”¹⁰²⁴ (negrito e grifo nosso);
- “O simples pagamento de locativos devidos, através de **cheque de terceiro, devolvido por falta de fundos, não** caracteriza, por si só, ter ocorrido **no-vação** em relação ao locatário ou fiadora do contrato de locação, restando ajustadas as parcelas ora explicitadas”¹⁰²⁵ (negrito e grifo nosso);
- “O inc. VI do art. 988 do CPC, dispõe da legitimidade do credor do autor da herança para requerer a abertura do inventário e a partilha dos bens do espólio. No presente caso, colhe-se dos autos que o agravante é realmente credor da extinta (R...), a qual figurou como fiadora do contrato de locação firmado entre as partes, cujos alugueres e demais encargos não foram adimplidos pelo locatário (A...). **Ao contrário** do que entendeu a **decisão agravada**, estes valores devidos constituem-se em dívida vencida e exigível, nos exatos termos do art. 1017 do CPC, **legitimando assim o credor a requerer ao juízo do inventário o pagamento das mesmas**. Portanto, afigura-se perfeitamente viável que o credor, ora agravante, ante os alugueis e demais encargos não pagos e diante da inércia dos herdeiros da falecida fiadora em promover a competente ação, busque reaver seus créditos via ação de inventário. Veja-se que, entender o contrário seria deixar o credor à mercê da vontade dos herdeiros, **inviabilizando a satisfação do seu crédito junto ao espólio do extinto fiador**. Dessa forma, incorreta a decisão objurgada ao entender que o agravante não detém a condição de credor do espólio, faltando-lhe interesse de agir. A propósito salientou a douta Procuradoria Geral de Justiça – *in verbis*: ‘Forçoso concluir, portanto, que o agravante, à toda evidência, ostenta legitimidade para requerer a abertura do inventário em questão, não se afigurando necessário, de resto, que tal pedido seja amparado em título executivo judicial, ao contrário, pois, do decidido o doto Juízo a quo’ (f.)”¹⁰²⁶ (negrito e grifo nosso) (**nota dos autores: art. 988, VI, CPC/1973 = art. 616, VI, CPC/2015**) (**nota dos autores: art. 1017, CPC/1973 = art. 642, CPC/2015**);
- “Consta dos autos que as partes locadora e locatária celebraram **transação**, estabelecendo, na oportunidade, que (fls. 51/52): *O não pagamento de quaisquer das parcelas, rigorosamente nas datas pactuadas, tornará sem efeito o item I do presente, prosseguindo-se a execução em seu valor original,*

¹⁰²⁴ TJSP – Apelação Cível nº 1009777-93.2017.8.26.0099 – 33ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Sá Duarte – j. 16/07/2019.

¹⁰²⁵ TJSP extinto 2º TACviSP – Apelação com Revisão nº 591.395-00/9 – 7ª Câmara – rel. Juiz Emmanoel França – j. 28/11/2000 (RT 787/296-298).

¹⁰²⁶ TJPR – Agravo de Instrumento nº 452.100-6 – 12ª Câmara Cível – rel. Desembargador Ivan Bortoleto – j. 11/06/2008 (RT 875/274-275).

devidamente acrescida da correção monetária e dos juros legais, além da multa de 20% sobre o valor total, mais honorários advocatícios de 10% do montante, abatidas eventuais parcelas pagas. Ficou, ainda, pactuado que o curso da execução ficaria **suspenso** até 10 de dezembro de 1997, data em que deveria ser verificado o adimplemento integral do ajuste. Como o **pagamento não ocorreu**, em nítido avilte das cláusulas que regiam o negócio jurídico, o **procedimento executivo teve o seu curso retomado**, ao propósito, frise-se, de se levar a efeito o cumprimento da sentença proferida na ação de despejo, a qual abrangia, também, a pessoa do agravante. Nesse sentido, parecem corretas as ponderações do Juízo de primeiro grau, ao julgar improcedentes os embargos à execução opostos pela parte ora recorrente, salientando que o inadimplemento implicaria o prosseguimento da execução em seu valor original. Outro não foi o entendimento do Tribunal **a quo**, ao mencionar: *Pelo item II do acordo, restou claro que, no caso de descumprimento do item I, referente à forma de pagamento, estaria declarado sem efeito o acordo, prosseguindo a execução com base no título judicial obtido na ação de despejo. Ora, se tal descumprimento se deu pelo inadimplemento já da primeira parcela acordada, é evidente que se cancelou a aplicação do acordo homologado, subsistindo a execução por título judicial original. E, como o fiador não se exonerou de sua obrigação no caso de falta de pagamento dos alugueres pelo devedor principal, deve ser responsabilizado solidariamente pelos mesmos, devendo a execução prosseguir na figura do devedor principal, assim como na sua figura.* Constituindo-se esse o quadro, torna-se possível constatar que a postulação formulada pelo agravante parte de premissa equivocada, quando afirma, peremptoriamente, que a obrigação exequenda (oriunda da sentença de despejo) estaria extinta, em virtude de transação. A considerar, essencialmente, que o pacto formulado entre locador e locatário teve o condão, apenas, de suspender o curso executivo, ficando ajustado que, em ocorrendo o descumprimento, a execução do mencionado título judicial seria retomada (fls. 51/52). Com essas considerações, entendo que o posicionamento consolidado pelo **decisum** agravado está assentado na realidade dos autos, **não merecendo, pois, qualquer reparo**, no aspecto. Quanto à **novação**, melhor sorte **não** assiste ao agravante, porquanto, tem-se por indispensável, para o perfazimento daquele conceito, a existência de uma **obrigação anterior** que se extingue com a constituição de uma nova, o que, a teor das anotações declinadas acima, não ocorreu nos presentes autos¹⁰²⁷ (negrito e grifo nosso);

- “Nos termos da **jurisprudência deste Sodalício**, o **acordo** firmado entre locador e locatário, para majoração do valor do aluguel, **sem a aquiescência**

¹⁰²⁷ STJ – Agravo Regimentado no Recurso Especial nº 325.864-PR – 6ª Turma – rel. Ministro Og Fernandes – j. 14/04/2009.

dos fiadores, não é, por si só, hábil a extinguir o contrato de fiança existente. Na verdade, os **fiadores continuam responsáveis** pela fiança prestada nos termos do contrato original, ou seja, respondem pelo valor do aluguel que consta no primitivo pacto locatício. Assim, a diferença referente ao aumento no valor do aluguel não será acobertada pela fiança, tendo em vista que não houve a anuência dos fiadores no acordo para sua majoração¹⁰²⁸ (negrito e grifo nosso);

- “*In casu*, resta incontroverso nos autos que os recorridos eram **fiadores** da sociedade (C... Ltda.), de sorte que o fato de esta ter sido sucedida, na locação, pela sociedade (O... Ltda.) **não autoriza o ajuizamento da ação de regresso**, para recebimento dos débitos locatícios, diretamente contra o recorrente, haja vista que a personalidade jurídica do sócio não se confunde com a da pessoa jurídica. Impende ressaltar, outrossim, que a hipótese dos autos sequer versa sobre a eventual aplicação da ‘**teoria da desconsideração da personalidade jurídica**’ – que, ademais, em nenhum momento foi argüida –, na medida em que os recorridos, já na petição inicial, se voltaram diretamente contra o recorrente, imputando-lhe responsabilidade pessoal pelos débitos locativos devidos pela pessoa jurídica. Ademais, também **não foi discutida** uma eventual constituição ou **dissolução irregular** da pessoa jurídica que, efetivamente, constava como locatária, e era responsável direta pelo pagamento dos aluguéis. Destarte, restaram afrontados os **arts. 20 e 1.398 do Código Civil de 1916**. Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento** para reformar o acórdão recorrido e **restabelecer os efeitos da sentença de fls. 104/105**, que extinguiu o feito sem a resolução do mérito, em virtude do reconhecimento da ilegitimidade passiva *ad causam* do recorrente. Por conseguinte, torno sem efeito a sentença de fls. 248/251¹⁰²⁹ (negrito e grifo nosso) (*nota dos autores: art. 20 CC/1916 = sem correspondente no CC/2002*) (*nota dos autores: art. 1.398 CC/1916 = sem correspondente no CC/2002*); e
- “O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado¹⁰³⁰.”

3.13. Na ação de exoneração de fiança, além do locador, deve o locatário figurar no polo passivo da demanda, em **litisconsórcio passivo necessário**?

- **Gilson Dipp**: “Com efeito, perfilho-me ao entendimento no sentido da **inexistência** de formação de **litisconsórcio necessário** entre **locador e**

¹⁰²⁸ STJ – Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n° 909.086-RJ – 6ª Turma – rela. Ministra Maria Thereza de Assis Moura – j. 29/06/2009.

¹⁰²⁹ STJ – Recurso Especial n° 1.047.598-SP – 5ª Turma – rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima – j. 18/02/2010.

¹⁰³⁰ STJ – Súmula 268.

locatário, vez que o instituto da fiança gera vínculo obrigacional tão somente entre o primeiro e o fiador. (...) Ora, não é difícil compreensão o fato de que é o locador quem perde a garantia com a exoneração do fiador, não se vislumbrando qualquer espécie de prejuízo pretérito ou futuro para o locatário. A relação jurídica em comento **não exige comunhão de interesses entre o afiançado e o locador**. É o que se extrai da leitura dos arts. 1481 e 1484, ambos do Código Civil de 1916. Logo, a fiança como objeto de **exoneração não comporta o locatário como sujeito interessado**, além do que é o locador a quem é dada a faculdade de exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos termos do art. 40, inciso IV, da Lei nº 8.245/91. Os efeitos da sentença, portanto, não dependem da presença do locatário no feito. O litisconsórcio necessário, da interpretação do art. 47 do Código de Processo Civil, é delineado pela obrigatoriedade de sua formação, na medida em que a lide deve ser decidida de modo uniforme para todas as partes, seja por disposição da própria lei, seja pela natureza da relação jurídica de direito material sobre o qual recai o julgamento. A incindibilidade da relação jurídica controvertida, pode-se dizer, é que determina a necessidade do litisconsórcio. (...) Assim sendo, **não há** que se falar na necessidade de **citação do locatário** para atuar no pólo passivo do feito, não incorrendo em violação do art. 47 do Código de Processo Civil o decisum proferido pela Eg. Corte de Origem¹⁰³¹ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: art. 1481, CC/1916 = art. 818, CC/2002) (nota dos autores: art. 1484, CC/1916 = art. 820, CC/2002) (nota dos autores: art. 47, CPC/1973 = arts. 114 e 116, ambos CPC/2015); e

- **Vera Lúcia Correia Lima**: “Pois bem. Como adiantado, o julgamento desta impugnação demanda pontuar se, considerado o pleito de exoneração de fiança em relação a contrato de locação, deve o locatário constar da relação processual, como litisconsorte. O colendo **Superior Tribunal de Justiça** tem precedente indicando que, à vista das distintas relações jurídicas envolvidas, **a pluralidade subjetiva não é obrigatória**¹⁰³² (negrito e grifo nosso).

Mas não é o locatário o maior interessado na existência da garantia?

E no contrato de locação, onde existe a garantia, ou em contrato separado, não participou o locatário?

¹⁰³¹ STJ – Recurso Especial nº 400.931-RS – 5ª Turma – rel. Ministro Gilson Dipp – j. 15/04/2004.

¹⁰³² TJCE – Agravo de Instrumento nº 0621463-43.2019.8.06.0000 – 1ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Vera Lúcia Correia Lima – j. 05/05/2021.

Adverte o Magistrado **Sá Duarte**: “A autora reconvinde, por seu turno, sustenta que a locação, conforme entendimento firmado pelo **Superior Tribunal de Justiça**, deve ser renovada pelo prazo de **cinco anos**, a termo do disposto no artigo 51, ‘caput’, da Lei do Inquilinato, e não pelo prazo de três anos, com base no **último contrato** de locação celebrado, como determinado na sentença. (...) Recursos tempestivos, preparados e respondidos. É o relatório. (...) O recurso da autora reconvinde também não comporta provimento, pois não é cabível, sob pena de julgamento ‘ultra petita’, a determinação judicial de renovação da locação por período **superior ao postulado na inicial**, que foi de **três anos**, prazo idêntico ao do contrato renovando. Havendo divergência jurisprudencial acerca do prazo de renovação da locação referido no ‘caput’, do artigo 51, da Lei do Inquilinato, incumbia à autora reconvinde, se de seu interesse, ter postulado **prazo maior desde a inicial**”¹²⁸⁸ (negrito e grifo nosso).

Não há uniformidade na doutrina e na jurisprudência.

4. Com vistas à propositura da ação **renovatória**, impõe-se dizer que precisa o locatário preencher, “cumulativamente”, **3 condições**:

- que o contrato a renovar tenha sido celebrado por **escrito** e com **prazo determinado** (inc. I, do art. 51, da LI);
- que o **prazo mínimo** do contrato a renovar ou a **soma dos prazos ininterruptos** dos contratos escritos seja de **cinco anos** (inc. II, do art. 51, da LI); e
- que o locatário esteja **explorando seu comércio**, no mesmo ramo, pelo **prazo mínimo e ininterrupto de três anos** (inc. III, do art. 51, da LI).

5. Pelo **inciso I**, percebe-se, desde logo, que o legislador inquilinário **afastou da proteção legal**:

- os contratos verbais; ou
- sendo escritos:
- que tenham sido celebrados por prazo indeterminado; ou
- que estejam vigendo por prazo indeterminado, “por mais longa que seja a sua duração”¹²⁸⁹.

6. O **segundo requisito**, é que o **prazo mínimo** do contrato a renovar ou a **soma dos prazos “ininterruptos” (accessio temporis)**, dos contratos escritos, seja de **5 anos**.

A locução **“prazos ininterruptos”** tem gerado controvérsias.

¹²⁸⁸ TJSP – Apelação nº 0020925-06.2013.8.26.0602 – 33ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Sá Duarte – j. 19/02/2018.

¹²⁸⁹ DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, pág. 245.

Ininterrupto, segundo **Maria Helena Diniz**, quer dizer: “1. Sem interrupção. 2. Constante. 3. Sem solução de continuidade”¹²⁹⁰.

Não se perca de vista, outrossim, a advertência do Ministro **Alfredo Buzaid**, ao tempo do Decreto 24.150, de 20 de abril de 1934, no sentido de que: “o que a lei dispôs para valer como *requisito essencial* não pode a jurisprudência transformar em *requisito secundário e acidental*, sem ofender frontalmente a regra jurídica. Esquecida de que a sua primordial é *jus dicere* e não *jus dar* (...)”¹²⁹¹.

Sylvio Capanema de Souza, trilhando caminho **mais liberal**, ensina: “a jurisprudência, quase unânime, admite a soma dos prazos, mesmo que entre os diversos contratos houvesse **pequenos intervalos**, em que a locação passava a ser por tempo indeterminado, principalmente quando ficava evidente que tais soluções de continuidade se destinavam a **impedir o *accessio temporis*** ou decorriam das tratativas para a celebração do novo pacto. Agora que a regra passou a ser **direito positivo**, exige-se ‘**soma dos prazos ininterruptos**’, o que, numa interpretação literal, **inibe a ação** renovatória quando, entre os contratos de locação, houver **intervalos**, ainda que diminutos. (...) A **nosso aviso**, a exegese não pode ser literal, até porque isso viria se chocar com o **espírito da lei**, que foi o de **ampliar a proteção** concedida ao **fundo empresarial**. Se **não** houve **solução de continuidade** na ocupação do imóvel, se o aluguel continuou sendo pago, se a atividade comercial permaneceu a mesma, assim como as partes contratantes, os **pequenos intervalos** entre os sucessivos contratos **não poderão inibir a ação renovatória**, ainda mais quando convencido o juiz de que o seu propósito foi **fraudar** os objetivos da lei. (...) Partilhamos, assim, da opinião de que a referência da lei à soma de prazos ininterruptos’ **não** pode ser interpretada com excessivo **rigor formal**, o que nos levaria a uma posição diametralmente oposta à intenção do legislador, que foi a de absorver a tendência pretoriana da *accessio temporis*, exatamente para proteger o fundo empresarial”¹²⁹² (negrito e grifo nosso).

A **jurisprudência**, tem admitido a ***accessio temporis em diversas situações***, dando à expressão “prazos ininterruptos” maior ou menor elasticidade:

- intervalo de **6 meses**: “A jurisprudência é firme no sentido de que, para que se possam aproveitar os prazos dos contratos escritos, com a finalidade de renovar o contrato de locação não residencial, faz-se necessário que eles sejam ininterruptos ou que entre eles medeie intervalo **não superior a seis meses**”¹²⁹³ (negrito e grifo nosso);

¹²⁹⁰ DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico*, vol. 4, São Paulo: Saraiva, 1998, pág. 844.

¹²⁹¹ BUZAID, Alfredo. *Da Ação Renovatória*, vol. I, São Paulo: Saraiva, 2ª ed., 1981, pág. 263.

¹²⁹² DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, pág. 245.

¹²⁹³ STJ – Agravo em Recurso Especial nº 1.158.400-MG – 4ª Turma – rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira – j. 29/09/2017 (obs.: decisão monocrática).

- intervalo de **5 meses**: “No que se refere ao mérito do recurso especial, o acórdão recorrido decidiu em harmonia com a jurisprudência desta egrégia Corte Superior, que se orienta no sentido de que, em sede de ação renovatória de locação, acolhe-se a teoria da *accessio temporis*, segundo a qual, se o lapso de interrupção entre a celebração dos contratos não é significativo, autoriza-se a soma dos períodos a fim de reconhecer o preenchimento do requisito temporal da pretensão renovatória: (...)”¹²⁹⁴ (obs.: “1. A relação locatícia se iniciou em 01/07/1994, havendo pequena interrupção contratual que perdurou no máximo por **cinco meses**. 2. É admitida a *accessio temporis*, de modo que é possível a soma dos prazos contratuais quando houver pequena interrupção na locação. Precedentes do STJ” <v. acórdão recorrido>);
- intervalo de **2 meses**: o pequeno lapso temporal entre as duas últimas contratações (**dois meses**) não tem o condão de inibir o exercício da pretensão pois, se interpretada a norma do art. 51, inciso II, da Lei 8.245/91 com excessivo rigor formal, fatalmente estaria implantada uma forma para arrear, nas ações renovatórias, a regra legal da *accessio temporis*¹²⁹⁵ (negrito e grifo nosso); e
- intervalo de **2 anos**: “Verifica-se nos autos, que a locação iniciou em dezembro/86, com término previsto para 30.11.87, e estabelecida entre ré e (P...) e (D...) (contrato de fls.). Posteriormente nova avença foi realizada a contar de 1.12.89 até 30.11.90 (fls.). Finda, foi elaborado outro contrato escrito, de 1.12.90 a 30.11.93 (fls.). Observa-se, assim, que no período intermediário, de 1.12.87 a 30.11.89, não há contrato escrito. Entretanto, pelo que se depreende do documento de fls. (adendo contratual), a locação permaneceu vigorando nesse período, embora não tivesse específico contrato escrito. De ver que no adendo ao contrato de fls., consta expressamente que ‘o locatário terá direito de renovações contratuais por mais 4 anos’. Assim, não houve interrupção da relação locatícia, até porque não negada pelos réus apelados. Portanto, no caso presente, é perfeitamente cabível a *accessio temporis* de períodos contínuos de contrato escrito e específico com os não formalizados dessa forma, para a soma do prazo quinquenal, previsto tanto na anterior Lei de Luvas, Decreto 24.150/34, como na atual Lei do Inquilinato, 8.245, de 1991, aplicável à espécie, por força do seu art. 76. A *accessio temporis*, em matéria de renovação do contrato de locação comercial, é instituto jurídico reconhecido pela jurisprudência, na interpretação das atinentes disposições do Decreto 24.150, na defesa do fundo de comércio.

¹²⁹⁴ STJ – Agravo em Recurso Especial nº 990.261-SP – 3ª Turma – rel. Ministro Moura Ribeiro – j. 24/02/2017 (obs.: decisão monocrática).

¹²⁹⁵ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação com Revisão nº 388.126-00/0 – 1ª Câmara – rel. Juiz Renato Sartorelli – j. 31/01/1994.

A atual lei inquilinária manteve mesmo desiderato. De forma que, se interpretar literalmente as disposições do art. 51, estar-se-á dando abrangência dissociada do quase consolidado entendimento jurisprudencial em torno da temática¹²⁹⁶.

Vislumbra-se aí o **propósito de afastar condutas obstativas** do direito à renovação do contrato, de combate à fraude, ou o intuito de prestigiar a boa-fé objetiva.

Não admitindo a *accessio temporis* em contratos escritos celebrados num intervalo de:

- **4 meses:** “**Não** se pode **alargar demasiadamente** a possibilidade da **accessio temporis** para permitir a soma dos prazos de contratos não contínuos, a menos que, **por extremamente exíguo**, seja **irrelevante o interregno** durante o qual a locação persistiu por tempo indeterminado e defluente de contrato verbal¹²⁹⁷ (negrito e grifo nosso); e
- **10 meses:** “Assim, embora tenha se verificado a celebração de três sucessivos contratos celebrados entre os autores e os réus, existiram, entre um e outro, longos intervalos (**dez meses aproximadamente**), durante os quais houve vigência por prazo indeterminado. 5. Evidente, portanto, a ausência de um dos requisitos necessários para que o locatário tenha direito à renovação do contrato, eis que o prazo do contrato a renovar não cumpre o disposto no artigo 51, II, da Lei nº 8.245/91. E tendo em vista o longo decurso de tempo em que houve a prorrogação por prazo indeterminado, incabível a aplicação do instituto da ‘accessio temporis’ para acréscimo do período dos contratos anteriores¹²⁹⁸ (negrito e grifo nosso).

6.1. Observa **Sílvio de Salvo Venosa** que a: “jurisprudência entende como fraudatário ao direito de renovação o **contrato firmado por prazo pouco inferior a cinco anos**, com o objetivo de fechar as portas à renovação (RT 610/154). Não se justifica, porém, essa posição se não se lograr provar **fraude**, pois os termos da lei, como da revogada, são peremptórios. Tem o locatário, ao firmar o contrato por **quatro anos e seis meses**, plena consciência de que está se posicionando **fora do alcance da renovação**. Diferente se torna a situação, contudo, quando, passados **poucos meses do vencimento** de um contrato com esse prazo, outro vem a se seguir. Fica caracterizada

¹²⁹⁶ TARS – Apelação nº 195.046.354 – 3ª Câmara – rel. Juiz Aldo Ayres Torres – j. 17/05/1995 (RT 722/279-281).

¹²⁹⁷ TJSP extinto 2º TACivSP – Agravo de Instrumento nº 181.509-3 – 4ª Câmara – rel. Juiz Aldo Magalhães – j. 28/05/1985.

¹²⁹⁸ TJSP – Apelação nº 1027379-02.2014.8.26.0100 – 37ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Azuma Nishi – j. 19/04/2018.

aí perfeitamente a **intenção** do locador em obstar a renovação compulsória¹²⁹⁹ (negrito e grifo nosso).

6.2. A Justiça **não** aceitou a **somatória de prazo entre um contrato de comodato de 1 ano um e contrato de locação de 4 anos**: “Ademais, não há falar em fundo de comércio se não há contrato de locação de ao menos cinco anos renovável, sendo certo que, no caso, **o prazo anual do contrato de comodato não pode ser somado ao prazo do contrato de locação para obtenção do quinquênio legalmente exigido para a renovação**”¹³⁰⁰ (negrito e grifo nosso).

7. A **terceira** condição é que “o locatário esteja **explorando seu comércio**, no mesmo ramo, pelo **prazo mínimo e ininterrupto de três anos**” (negrito e grifo nosso).

A respeito do assunto, escreveu o inesquecível **Alfredo Buzaid**: “Manter o mesmo ramo de negócio significa não mudá-lo no período da exploração trienal. Poderá, porém, ampliá-lo. Assim é **lícito** a quem explore uma **loja de fazendas acrescentar-lhe armarinhos e miudezas**. Haverá, no entanto, **mudança**, se a transformar em empório, ou armazém de secos e molhados. O que caracteriza o **mesmo ramo** é a *espécie* de atividade a que se dedica o locatário. É o que lhe dá a nota de *principal*, a que podem aderir elementos *accessórios*. A doutrina francesa considera, por exemplo, **alteração** do mesmo ramo: instalar um **restaurante** onde se vendem **vinhos**; pôr um **café-concerto** num **botequim** ou um **dancing num restaurante**. Nada obsta, por outro lado, a que **restrinja** o ramo de negócio, desde que mantenha a atividade principal (ex.: suprimir numa loja de fazendas a seção de armarinhos e miudezas”¹³⁰¹ (negrito e grifo nosso).

Porém, **na prática**, nem sempre é fácil a verificação de serem ou não do mesmo ramo as atividades.

Demais disso, os costumes, a prática comercial pode sofrer modificações de enfoque conforme a época.

7.1. A prova de que está explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo **prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos**, é de ser feita com a **petição inicial**, juntando-se notas fiscais, **alvará de licença e funcionamento**, recibos de impostos, etc., enfim por qualquer meio legítimo que convença o julgador, sob pena de se ferir o princípio constitucional da ampla defesa.

¹²⁹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *LEI DO INQUILINATO COMENTADA – DOUTRINA E PRÁTICA*, São Paulo: Atlas, 14ª ed., 2015, pág. 247.

¹³⁰⁰ TJMG – Apelação Cível nº 1.0024.10.018609-7/001 – 17ª Câmara Cível – rela. Desembargadora Márcia de Paoli Balbino – j. 12/08/2010.

¹³⁰¹ BUZAID, Alfredo. *Da Ação Renovatória*, vol. I, São Paulo: Saraiva, 2ª ed., 1981, págs. 295-296.

Sobre a questão, já se decidiu que ainda que a **atividade** exercida pelo locatário no imóvel seja notoriamente **conhecida**, deve ser a mesma comprovada nos autos¹³⁰², *quod non est in actis, non est in mundo*, o que não está nos autos não está no mundo.

8. Além do próprio **locatário**, estão legitimados a propor ação renovatória os **cessionários ou sucessores da locação**, e, no caso de sublocação total do imóvel, o **sublocatário**.

Oportuna, aqui, neste passo, a seguinte lição de **Sylvio Capanema de Souza**: “É claro que o **cessionário** a que se refere o § 1º do artigo 51 é o do **fundo de comércio**, já que o do contrato de locação só terá direito à ação **renovatória** se com a cessão anuiu o locador, e se preencher ele as condições previstas nos incisos I a III do artigo 51”¹³⁰³ (negrito e grifo nosso).

“**Cessionários e sublocatários não autorizados** na locação não serão admitidos a renovar porque ocorreu infração legal na locação”, ensina **Sílvio de Salvo Venosa**¹³⁰⁴ (negrito e grifo nosso).

A **Lei nº 13.966/2019** que dispõe sobre o sistema de franquia empresarial, estabelece no **artigo 3º**: “Nos casos em que o franqueador **subloque** ao franqueado o ponto comercial onde se acha instalada a franquia, **qualquer uma das partes terá legitimidade para propor a renovação do contrato de locação do imóvel**, vedada a exclusão de qualquer uma delas do contrato de locação e de sublocação por ocasião da sua renovação ou prorrogação, salvo nos casos de inadimplência dos respectivos contratos ou do contrato de franquia” (negrito e grifo nosso).

8.1. Estando o imóvel sublocado, pode o sublocatário ajuizar ação renovatória? Se, possível, **em face de quem o sublocatário deverá ajuizá-la?**

No “caso de **sublocação total do imóvel**, o direito a renovação **somente** poderá ser exercido **pelo sublocatário**”, reza, a segunda parte do § 1º, do artigo 51, da lei inquilinária (negrito e grifo nosso). Aqui, o sublocatário – legítimo – é o único autor da ação renovatória e o **locador o único réu**.

Na hipótese de **sublocação parcial**, o **sublocatário** é o único autor da ação renovatória e **réus o locador e o sublocador** – **litisconsórcio passivo necessário** –.

Se o prazo do contrato de sublocação for superior ao da locação, devem ser acionados o **sublocador e o locador**, desde que a **sublocação** seja **legítima**, vale dizer, **autorizada pelo locador**, esclareça-se, ainda que possa parecer redundante.

¹³⁰² TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação nº 128.715 – 3ª Câmara – rel. Juiz Celso Ferraz – j. 04/05/1981 (JTACSP 70/147-148).

¹³⁰³ DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, pág. 249.

¹³⁰⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *LEI DO INQUILINATO COMENTADA – DOCTRINA E PRÁTICA*, São Paulo: Atlas, 14ª ed., 2015, pág. 249.

- “2. **A rigor**, nos termos do **artigo 58, V, da Lei nº 8.245/91**, a **apelação** interposta contra sentença proferida em **ação de despejo** tem somente **efeito devolutivo**. **Todavia**, consoante se infere das questões que foram objeto de discussão entre as partes litigantes, na **ação de despejo, cumulada** com despejo, houve a **cobrança indevida de parcela referente ao IPTU**, no aluguel devido pelo locatário, o que, em tese, **afastaria a mora**, já que necessário o recálculo de eventual débito locativo existente, já descontadas as importâncias que foram depositadas em juízo no decorrer do processamento do presente feito, oportunizando o agravado que complementasse a quantia faltante a fim de manter a continuidade da relação locatícia, em observância à regra inserta no **artigo 62, III, da Lei nº 8.245/91**. Logo, diante do exposto, se mostra **pertinente a flexibilização** da regra legal e consequente manutenção da decisão que recebeu o apelo manejado pelo locatário do **duplo efeito**¹⁵⁵¹ (negrito e grifo nosso); e
- “Trata-se de agravo manejado contra a decisão que recebeu a apelação apenas no efeito devolutivo, nos termos previstos no inciso V do artigo 58, da Lei nº 8.245/91. De fato, o pronunciamento atacado está respaldado na previsão expressa do art. 58, V, da Lei nº 8245/91, porém, mostra-se **suficientemente razoável a adoção excepcional de suspensividade**, uma vez que constatado ser o **locatário instituição de ensino**, cujo tratamento difere-se dos demais, ante previsão do **artigo 53** da referida lei¹⁵⁵² (negrito e grifo nosso).

É importante lembrar que tendo **o tribunal a quo** concedido o **efeito suspenso** ao recurso de apelação, **inviável é a sua reforma** em sede de **recurso especial**, por isso que tal apreciação implicaria no **reexame de matéria fático-probatória**¹⁵⁵³.

Capítulo II – Das Ações de Despejo

Art. 59. Com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º. Conceder-se-á liminar para desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

¹⁵⁵¹ TJRS – Agravo de Instrumento nº 70058689522 (CNJ nº 0061515-41.2014.8.21.7000) – 16ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Ana Maria Nedel Scalzilli – j. 26/02/2014.

¹⁵⁵² TJSP – Agravo de Instrumento nº 2218098-30.2014.8.26.0000 – 33ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Luiz Eurico – j. 09/03/2015.

¹⁵⁵³ STJ – Súmula 7.

- I. o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de 6 (seis) meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
- II. o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;
- III. o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até 30 (trinta) dias após o vencimento do contrato;
- IV. a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;
- V. a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário;
- VI. o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- VII. o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;
- VIII. o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;
- IX. a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

§ 2º. Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º. No caso do inciso IX do § 1º. deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel, e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62.

1. O rito da ação de despejo é o comum, como está expresso na lei¹⁵⁵⁴.

¹⁵⁵⁴ Arts. 318 e seguintes, do Código de Processo Civil.

2. Cumpre ressaltar que “não se desconhece que o **rol** previsto no **art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/91 não é taxativo**, podendo o magistrado acionar o disposto **no art. 300 do CPC** para a **concessão da antecipação de tutela em ação de despejo**, desde que preenchidos os requisitos para a medida (...)”, ensina o Magistrado **Robson Luiz Albanez**¹⁵⁵⁵ (negrito e grifo nosso).

Pelo **mesmo norte** o Magistrado **Hugo Crepaldi**: “O **artigo 59, § 1º da Lei 8.245/91** prevê uma **série de hipóteses** previamente definidas pelo legislador em que cabíveis o **despejo liminar**. Assim, uma vez **caucionado pelo locador** o valor equivalente a **três meses de aluguel**, é **possível a concessão do despejo**, sem a oitiva da parte contrária, caso haja, em linhas gerais, **(i)** descumprimento de mútuo acordo firmado entre as partes; **(ii)** rescisão do contrato de trabalho motivado da locação; **(iii)** fim do prazo da locação para temporada; **(iv)** morte do locador sem deixar sucessor legítimo; **(v)** permanência de sublocatário no imóvel após finda a locação; **(vi)** realização de reforma urgentes determinadas pelo poder público; **(vii)** inércia do locatário na apresentação de nova garantia, quando a substituição se faz necessária nos termos da lei (artigo 40 da Lei de Locações); **(viii)** término do prazo da locação não residencial; **(ix)** falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, estando o contrato desprovido de garantia. Apesar do detalhamento e da amplitude das hipóteses, elas não são suficientes para disciplinar todos os casos em que a demora do processo com a permanência do locatário no imóvel implicaria sérios prejuízos ao locador. Basta pensar, por exemplo, em um contrato de locação com parcelas de elevada monta, celebrado com a previsão de fiança, mas no qual a locatária tornou-se inadimplente desde o primeiro mês de aluguel. Diante dos sérios indícios de que não haverá quantias suficientes ao adimplemento mensal das obrigações assumidas, seria extremamente prejudicial manter a locatário no imóvel de modo que a dívida aumentasse exponencialmente a cada mês, mas, em razão da garantia prestada, não seria possível a concessão da liminar com base no **inciso IX do artigo 59, § 1º, da Lei de Locações**. Para essa e outras questões, firmou-se a doutrina e a jurisprudência no sentido de que aplicáveis, cumulativamente às hipóteses do **artigo 59, § 1º da Lei 8.245/91**, as previsões gerais sobre a antecipação de tutela, antes constantes no **artigo 273 do CPC/73**, e agora disciplinada no **artigo 300 do novo CPC**. Nesse sentido, esclarece **Gildo dos Santos** que *‘nada impede o deferimento da **tutela antecipada em despejo**, desde que **preenchidos os requisitos legais** de sua concessão (**CPC, artigo 273, I-III**). O que não se pode nem se deve é repelir, de modo absoluto, as tutelas nas ações locatícias, sem antes verificar se estão presentes os pressupostos para que seja concedida. Afinal, a lei não veda que se atenda a pedido de tutela antecipada em despejo. É claro que se mostra incabível essa providência, que confere verdadeira execução provisória, por exemplo, no caso de despejo por infração contratual ou legal que, em regra, depende de audiência de instrução, por vezes até precedida de prova pericial, e, em outras hipóteses em*

¹⁵⁵⁵ TJES – Agravo de Instrumento n° 0004297-86.2017.8.08.0024 – 4ª Câmara Cível – rel. Desembargador Robson Luiz Albanez – j. 19/06/2017.

que, logo se vê, não é viável a concessão antecipada de efeitos da sentença de mérito. Daí não se pode concluir, porém, que a tutela antecipada não seja viável em todo e qualquer caso de despejo'. **Sylvio Capanema de Souza** compartilha do mesmo entendimento, afirmando que 'A Lei do Inquilinato não afastou a incidência do **Código de Processo Civil**, aplicando-o, **subsidiariamente**, quando ela fosse omissa. Como se não bastasse, foi ela que desfraldou corajosamente a bandeira da efetividade do processo, na obsessiva preocupação de acelerar a solução dos conflitos. Não teria nenhuma lógica que a Lei do Inquilinato rejeitasse um sistema superveniente cujo objetivo precípua é, justamente, abreviar o processo. Sempre entendemos que a **Lei 8.245/91** recepciona a regra do **artigo 273**, tornando possível a **antecipação da tutela de mérito**, desde que presentes os seus pressupostos. Não é preciso ser um especialista em hermenêutica, para concluir que a regra do **artigo 59 da Lei 8.245/91** não é incompatível com o **artigo 273 do Código de Processo Civil** e, muito ao contrário, elas se complementam, em benefício da efetividade do processo.' O **Superior Tribunal de Justiça**, da mesma maneira, já constatou que o rol do **artigo 59, § 1º, da Lei de Locações, não é exauriente**, e possui plena **compatibilidade** com o **artigo 273 do Código de Processo Civil**. Apesar de tal definição doutrinária e jurisprudencial ter se construído sob a égide do **CPC/73**, não há nenhum indício de que isso seja alterado pelo **novo CPC**. Pelo contrário, não só continuam sendo compatíveis as hipóteses de **despejo liminar da Lei de Locações com as tutelas de urgência reguladas pelo novo CPC**, mas também não se vislumbra impedimento para que seja aplicável também a **tutela de evidência aos litígios nas relações locatícias**¹⁵⁵⁶ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: art. 273, CPC/1973 = art. 300, CPC/2015).

Destaquem-se, aqui, lições dos Magistrados:

- **Antonio Rigolin**: "Em primeiro lugar, é certo que existe a possibilidade de deferimento de medida liminar em ação de despejo, tendo o legislador cuidado de enumerar as situações respectivas no artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Não obstante a existência desse rol específico, também é possível o deferimento da antecipação da tutela, desde que presentes as situações previstas no artigo 300 do CPC, por não haver incompatibilidade. Com efeito, basta verificar que as situações do artigo 59, § 1º, da Lei de Locação, **exigem unicamente a demonstração do fato**, dispensada qualquer outra consideração. Já o artigo 300 do CPC, por outro lado, **exige a probabilidade do direito e a configuração do periculum in mora ou o comportamento abusivo do réu**¹⁵⁵⁷ (negrito e grifo nosso); e
- **Vladimir Abreu da Silva**: "ao revés da tutela antecipada genérica prevista no art. 300/CPC, a concessão de liminar prevista na legislação em comento

¹⁵⁵⁶ CREPALDI, Hugo. *Lei de locações apresenta aspectos processuais controvertidos*, Consultor Jurídico de 11/03/2016.

¹⁵⁵⁷ TJSP – Agravo de Instrumento nº 2087600-64.2019.8.26.0000 – 31ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Antonio Rigolin – j. 20/05/2019.

não exige o **preenchimento dos requisitos da probabilidade do direito e do perigo da demora**, mas apenas da caução no valor equivalente a três meses de aluguel e a subsunção do caso à uma das hipóteses contidas nos incisos do § 1º, art. 59¹⁵⁵⁸ (negrito e grifo nosso).

A propósito, decidiu a **Egrégia 28ª Câmara de Direito Privado do Colendo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, na oportunidade do julgamento do agravo de instrumento nº 2294200-49.2021.8.26.0000, da pena da Magistrada **Berenice Marcondes Cesar**, assim ementada: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. Concessão de Liminar de Despejo. Possibilidade. Apesar das hipóteses previstas no art. 59, § 1º da Lei nº 8.245/91, não contemplarem a **denúncia vazia de contrato de locação não residencial, é admissível a concessão de tutela antecipada em ação de despejo, tendo aplicação o art. 300, do CPC**. Requisitos preenchidos na hipótese dos autos. Decisão mantida, mas por outro fundamento. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO”¹⁵⁵⁹ (negrito e grifo nosso).

2.1. Qual o momento para se requerer a medida liminar prevista no § 1º, do artigo 59 da lei inquilinária?

Leciona a Magistrada **Ivanise Maria Tratz Martins**: “Trata a demanda principal de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios proposta pelo agravante em face da agravada. Contudo, durante o trâmite processual, em razão da reiterada e longa inadimplência da agravada, somada a limitação do agravante de exercer sua atividade laboral, ante o fato de ter machucado seu pulso (comprovantes de mov. 45.29 e 45.30), o que teria retirado os lucros que auferia com seu labor, requereu a concessão de despejo liminar que foi indeferido em razão da ausência de perigo de dano, posto que a inadimplência da agravada é de longa data (22 meses) e que é necessária a realização de perícia para verificar o estado do imóvel, fato que será prejudicado com a posse direta do imóvel pelo agravante. Em suas razões recursais, requer o agravante a liminar de despejo em razão do contrato de locação não prever garantia para o caso de não pagamento de aluguéis. Tal argumento encontra fundamento no inc. IX, § 1º, art. 59 da lei 8.245/91 e deveria ter sido apresentado juntamente com a inicial. Contudo, somente neste momento o agravante formulou a requerimento, sendo intempestivo, portanto, consoante ensina VENOUSA: ‘O momento devido para pedir a desocupação liminar, antes do conhecimento da parte contrária, **é com a inicial ou até a citação do réu**. Para isso, o pedido liminar deve acompanhar a inicial ou estar inserido nela, com o comprovante da caução. **Não**

¹⁵⁵⁸ TJMS – Agravo de Instrumento nº 1401129-21.2018.8.12.0000 – 5ª Câmara Cível – rel. Desembargador Vladimir Abreu da Silva – j. 22/05/2018.

¹⁵⁵⁹ TJSP – Agravo de Instrumento nº 2294200-49.2021.8.26.0000 – 28ª Câmara de Direito Privado – rela. Desembargadora Berenice Marcondes Cesar – j. 07/06/2022.

13.6. Havendo suspeita de **ocultação** (diferente da hipótese **do art. 830, do Código de Processo Civil**: “Se o oficial de justiça **não encontrar o executado** <...>”) do citando, e desde que verificados os pressupostos do **artigo 252 do estatuto de rito**, é possível a sua **citação por hora certa**.

Essa a **jurisprudência** para o caso: “**ao invés** de promoção de dispendiosa e demorada **citação por edital**, poderá o **exeqüente**, havendo **suspeita de ocultação** por parte do **executado**, optar pela **citação com hora certa**, mesmo porque **não** há no Código texto expresso **proibitivo**, como ocorre no caso de citação por via postal. Logo, nada obsta ao magistrado homenagear o meio menos gravoso, não só material como moralmente. Aliás, na Execução Fiscal (**Lei 6.830, de 22.09.80**), permite-se a **citação pelo correio**, considerando-a realizada (**artigo 8º, inciso II**) pela simples entrega da carta **no endereço do executado**, o que bem demonstra, no caso, a **intenção do legislador** de imprimir no processo maior agilidade e economia”¹⁷⁹⁶ (negrito e grifo nosso).

14. Há **disputa** a respeito da aplicabilidade da **teoria da aparência na citação do locatário pessoa jurídica** na ação de despejo por falta de pagamento (obs.: a citação do locatário pessoa física deve ser pessoal).

A sua **aplicação** tem **minimizado** a prática de expedientes menos dignos.

Admitindo a sua aplicação pode ser citado v. acórdão, que, de forma exaustiva, proclamou: “Essa matéria já foi versada, com proficiência de sempre, pelo notável Procurador da Justiça **Dr. Laerte José de Castro Sampaio**, em parecer emitido na AR 155.978, de São Paulo, que foi julgada por esta mesma Câmara. As palavras de S. Exa. cabem, como luva, no caso **sub judice**, dando substancial reforço à decisão recorrida: O princípio de que a **citação** inicial deva ser feita **pessoalmente (art. 215 do CPC) não é absoluto (§§ 1º e 2º)**, tendo o novo estatuto processual adotado, também, a efetivada **pelo correio (arts. 221, I, 222, 223)**. Adotou, em relação a comerciante e industrial, uma forma de comunicação já praticada com ótimos resultados na Justiça do Trabalho (**art. 843, § 1º, da CLT**). Assim se procedia nos feitos acidentários, ao tempo da vigência do **Dec. 7.036/44 (§ 1º do art. 57)** e recentemente ficou tal procedimento inserido, de forma mais aperfeiçoada, na **Lei federal 6.830/80 (arts. 8º e 12, § 3º)**. Idêntica a previsão do **art. 5º da Lei federal 5.478/68**. ‘Consequentemente, ficou prestigiada a orientação jurisprudencial que, com fundamento nos **arts. 2.204 do CC italiano 1.363 e 1.364 do Anteprojeto do Código Civil brasileiro e § 1º do art. 843 da CLT** considerava válida a citação efetivada em **gerente da empresa** ou estabelecimento comercial, **sem poderes expressos** em mandato para tanto (RT 460/185). Ali se argumentou que: **‘Nos usos comerciais, aos gerentes do estabelecimento são confiados, pelo comerciante, poderes de direção, de comando, de disciplina, de controle e administração do complexo em que se constitui o estabelecimento**

¹⁷⁹⁶ SJT – Recurso Especial nº 673.945-SP – 3ª Turma – rel. Ministro Castro Filho – j. 25/09/2006.

comercial. Dentre as atribuições implícitas do gerente, vale destacar a de se achar capacitado para responder judicialmente pela administração da empresa. Assim, o **gerente de uma empresa**, ou de seu estabelecimento comercial **pode receber citação**, pelo empresário, **sem poderes de mandato expresso** para tanto' (RT 460/186). Ademais, como assinala **Pedro B. Martins**, todo ato processual tem um objetivo prático. Se, a despeito da preterição ou da alteração da forma que lhe é prescrita, houver atingido o fim colimado pela lei, será insensatez decretar-lhe a nulidade, porque **não** é de **presumir-se** que lei prescreva a forma inutilmente, apenas por amor ao formalismo, e sim em atenção a necessidades práticas. Se essas **necessidades foram atendidas**, embora mediante o **emprego de outros meios** que não os previstos, não há porque se anular o ato, porque **nenhum prejuízo** haverá para a relação processual (**Comentários**, p. 248). A orientação moderna, portanto, é de que as nulidades processuais devem ser reduzidas ao mínimo, para deixarem de ser um meandro técnico por onde se escoia a substância do processo, com lamentável perda de tempo e desrespeito à gravidade da Justiça. Daí o princípio, já não tão moderno, de que **'nullité sans grief n'opere rien'**. Na verdade, cedo o Direito Processual familiarizou-se com o ensinamento de que **nulidade não existe sem prejuízo**. Ensinava **João Monteiro (Programa do Curso de Processo Civil, 2ª ed., 1905, § 70 e nota 5)** que, sendo uma regra puramente de Filosofia do Direito a de que 'da inobservância da forma resulte um prejuízo da relação de direito cuja existência ou eficácia a mesma forma garante, é, entretanto, um dos fundamentos capitais da teoria das nulidades'. E Bordeaux (**Philosophie de la Procedure Civile, 1857**) não vacilou em considerá-la como um sistema, compêndio da máxima já acima invocada – **'nullité sans grief n'opere rien'**, ou, mais categoricamente, **'pas de nullité sans grief'**¹⁷⁹⁷ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: art. 215, §§ 1º e 2º, CPC/1973 = art. 242, §§§ 1º, 2º e 3º, CPC/2015) (nota dos autores: art. 221, I, CPC/1973 = art. 246, I, CPC/2015) (nota dos autores: art. 222, CPC/1973 = art. 247, CPC/2015) (nota dos autores: art. 223, CPC/1973 = art. 248, CPC/2015).

Da **mesma forma** decidiui v. acórdão relatado pelo Magistrado **Rebello Pinho**: “Deferida a citação, a ré foi citada no endereço constante da inicial, pelo correio, conforme AR assinado por (V...), devolvido aos autos (fls. 39v). Decorrido o prazo de contestação (fls. 40), a agravante requereu a aplicação dos efeitos da revelia (art. 319, do CPC), bem como o julgamento antecipado da lide (fls. 42). O MM Juízo da causa proferiu a r. decisão agravada nos seguintes termos: ‘Vistos. Considerando que não se sabe se quem recebeu a carta de citação tinha poderes de gerência ou administração da pessoa jurídica, a fim de evitar nulidade insanável, na forma do **artigo 224 do Código de Processo Civil**, dou por frustrada a citação, determinando que seja feita por oficial de justiça, expedindo-se precatória. Int.’ 3. A pretensão recursal da agravante é a reforma da r. decisão agravada, para que seja considerada válida a citação feita via correio, bem como seja declarada à revelia da agravada. 4. Reforma-se a r. decisão

¹⁷⁹⁷ TJSP extinto 2º TACivSP – Agravo de Instrumento nº 178.841-6 – 8ª Câmara – rel. Juiz Garreta Prats – j. 28/02/1985 (RT 595/181-184).

agravada. 4.1. Conforme anota Theotônio Negrão: ‘5. Conforme os acórdãos a seguir, a jurisprudência mais recente considera válida a citação postal de pessoa jurídica, recebida por empregado. **Alguns desses acórdãos levaram a Corte Especial do STJ a acolher embargos de divergência e pronunciar que ‘não são necessários poderes de representação da pessoa jurídica para recebimento da citação postal’** (STJ – Corte Especial, ED no REsp. 249.771, **Min. Fernando Gonçalves**, j. 7.11.07, DJU 3.12.07). (...) ‘A citação postal é válida se recebida por funcionários da pessoa jurídica, não se exigindo que este tenha poderes para representá-la’ (STJ – 3ª T., REsp. 321.128-DF-AgRg, **rel. Min. Ari Pargendler**, j. 19.2.01, negaram provimento, v.u., DJU 23.4.01, p. 162). No mesmo sentido: RT 811/269, 862/340, RF 367/308, RSTSERGS 248/301’. ‘É válida a citação de pessoa jurídica por via postal, quando implementada no endereço onde se encontra o estabelecimento do réu, sendo desnecessário que a carta citatória seja recebida e o aviso de recebimento assinado por representante legal da empresa’ (STJ-4ª T., REsp. 582.005-BA, **rel. Min. Fernando Gonçalves**, j. 18.3.04, não conheceram, v.u., DJU 5.5.04, p. 273)’ (...) ‘Só é só porque a carta citatória foi entregue na filial da ré e recebida por empregado seu, não se pode ter por inexistente ou nula a sua citação. Da alta credibilidade reconhecida à empresa estatal que presta serviço de correio e o estimulante exemplo da Justiça do Trabalho, desde que a entrega nas condições acima milita a presunção de que foi atendida a regra do § ún., do art. 223 do CPC, sendo do destinatário o encargo de ilidi-la’ (RSTJ 90/266 e RF 341/373, maioria)’ (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 41ª ed., Saraiva, 2009, parte da nota 5 ao art. 223, p. 341, o destaque não consta do original)”¹⁷⁹⁸ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: art. 319, CPC/1973 = art. 344, CPC/2015) (nota dos autores: art. 224, CPC/1973 = art. 249, CPC/2015) (nota dos autores: art. 223, § único, CPC/1973 = art. 248, §§§§ 1º, 2º, 3º e 4º, CPC/2015).

Porém, tem-se em **sentido contrário** autorizado v. aresto do **Colendo Superior Tribunal de Justiça**, que diz: “A citação constitui ato essencial para a formação do processo, e eventual inobservância na sua concretização implica violação ao princípio do contraditório. Daí o Poder Judiciário cercar-se de muita cautela na adoção da teoria da aparência. Malgrado a empregada da empresa ora recorrida tenha recebido a citação sem fazer nenhuma ressalva quanto à inexistência de poderes para representação em Juízo (fl. 37 vº), verifica-se, dos autos, que a hipótese versa acerca de ação de despejo por falta de pagamento, referente ao imóvel em que funciona uma das filiais da recorrida, não guardando nenhuma relação com as operações normais de sua atividade, nas quais haja participação regular da empregada – situação expressamente prevista na parte final do § 1º do indigitado **art. 215 do CPC**. Ademais, a recorrente, **não obstante tivesse conhecimento do endereço da sede da recorrida, expressamente indicado no contrato de locação entre elas celebrado (fl. 18), apontou como endereço para a citação o do imóvel locado, no qual funciona sua filial.**

¹⁷⁹⁸ TJSP – Agravo de Instrumento nº 990.10.119583-6 – 20ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Rebello Pinho – j. 30/06/2010.

Destarte, em face de tais circunstâncias, não é possível considerar-se válida a citação realizada, não sendo aplicável a teoria da aparência¹⁷⁹⁹ (negrito e grifo nosso) (**nota dos autores**: art. 215, § 1º, CPC/1973 = art. 242, § 1º, CPC/2015).

Verificar artigo 58, da lei inquilinária.

15. É obrigatória a **citação** de **todos os locatários** na ação de **despejo por falta de pagamento**?

Remetemos o leitor ao artigo 2º, da lei de locação.

16. Estabelece o **inciso II do artigo em comento** que “o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial (...)”.

Como esclarece **Sílvio de Salvo Venosa**: “não só o locatário pode efetuar o pagamento, como também o sublocatário consentido, como terceiro interessado, que faz em nome próprio, porque está autorizado pela lei. **O sublocatário irregular pode pagar como qualquer terceiro não interessado**, mas o fará em nome do devedor, assim como qualquer pessoa que assim o desejar. As regras do pagamento em geral devem ser obedecidas, tendo em vista o pagamento feito pelo terceiro interessado e terceiro não interessado. **O sublocatário autorizado, o fiador, o cônjuge ou companheiro do locador e as demais pessoas que residam no imóvel podem emendar a mora como terceiros interessados**. Para esses interessados ocorre a sub-rogação legal quando efetuam o pagamento. Os demais parentes ou estranhos à locação pagam em nome e por conta do devedor ou em seu próprio nome (vide **arts. 304 e 305; antigo, arts. 930 e 931 do Código Civil**), variando as consequências jurídicas para o devedor, mas sendo irrelevante para o credor, para quem o pagamento é sempre útil (veja a respeito dos princípios do pagamento em nossa *Teoria geral das obrigações e dos contratos*, Atlas, Capítulo 8)¹⁸⁰⁰ (negrito e grifo nosso).

O **locatário** já não dispõe de prazo para **requerer autorização** para o pagamento do débito (obs.: a lei, na sua **redação antiga** dizia: “II – o locatário poderá evitar a rescisão da locação **requerendo**, no prazo da contestação, **autorização** para o pagamento do débito atualizado ...” <negrito e grifo nosso>).

Agora, o **pagamento** do débito *atualizado*¹⁸⁰¹, deve ser feito pelo locatário ou pelo fiador **no prazo da contestação, de 15 dias, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial**.

¹⁷⁹⁹ STJ – Recurso Especial nº 622.026-SP – 5ª Turma – rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima – j. 12/09/2006.

¹⁸⁰⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *LEI DO INQUILINATO COMENTADA – DOUTRINA E PRÁTICA*, São Paulo: Atlas, 14ª ed., 2015, pág. 321.

¹⁸⁰¹ No Estado de São Paulo, a atualização do débito é feita através da “Tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais”, publicada mensalmente”.

O prazo de **15 dias** é estabelecido em favor do locatário e do fiador, **não** podendo o magistrado **encurtá-lo**, e **contar-se-á da juntada** aos autos do AR ou do mandado de citação, devidamente cumprido, decidiu a **Egrégia 3ª Turma do Colendo Superior Tribunal de Justiça**¹⁸⁰².

Ponderam, **no entanto**, os Advogados:

- **Rogério Licastro Torres de Mello**: “Considerando-se o espírito de agilização procedimental inerente às reformas implementadas pela Lei 12.112/2009, pensamos ser equivocado o entendimento de que o prazo de **15 dias** para purga da mora fluiria a partir da juntada aos autos do mandado de citação cumprido: por analogia ao que sucede com o prazo para pagamento nas execuções de quantia certa definida em título extrajudicial (**3 dias** para pagamento contados da citação em si), também **a purgação da mora nas ações de despejo por falta de pagamento deverá ocorrer em até 15 dias contados da citação propriamente dita** (e **não** da **juntada** aos autos do mandado cumprido)”¹⁸⁰³ (negrito e grifo nosso);
- **Paulo Eduardo Fucci**: “A redação do **inciso II do art. 62 da LI** estabelece prazo específico de **15 dias** para a purgação da mora, sem vínculo ou coincidência com o ato de responder. Afirma, claramente, que os **15 dias** devem ser ‘**contados da citação**’. **Não**, exatamente, da mesma forma prevista na lei processual. Há **citação** para oferecer **resposta**. **Não** há citação propriamente para **purgar a mora**. O ônus de responder, inerente ao conceito de citação, distingue-se da opção pela purgação da mora, previsto na lei como faculdade da parte, e que, a rigor, sequer precisa constar dos termos da citação inicial, expressamente. **Purgação da mora não** é ato rigorosamente **processual**. **Purgação da mora** é, na essência, ato de **direito material**, relacionado ao **adimplemento do contrato**. A **constituição em mora**, p. ex., pode ser efeito do ato processual da **citação**, mas é de natureza preponderantemente **material**. Minha convicção é a de que, distintamente do prazo

¹⁸⁰² “Assim, o art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, em sua redação atual, por estabelecer prazo para a prática de ato processual, deve ser interpretado em conjunto com o disposto no art. 241, II, do CPC/1973, segundo o qual começa a correr o prazo, quando a citação ou intimação for por oficial de justiça, da data da juntada aos autos do respectivo mandado devidamente cumprido. Por óbvio, se a citação ou intimação for pelo correio, começa a correr o prazo da data de juntada aos autos do aviso de recebimento (art. 241, I, do CPC/1973). Essa orientação, aliás, ao conferir um prazo mais dilatado ao locatário para fins de purgação de mora, é mais consentânea com o princípio da preservação dos contratos, garantindo-se o cumprimento de sua função social” (negrito nosso) (STJ – Recurso Especial nº 1.624.005-DF – 3ª Turma – rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva – j. 25/10/2016) (nota dos autores: *art. 241, I e II, da CPC/1973 = art. 231, I e II, do CPC/2015*).

¹⁸⁰³ ZARIF, Cláudio Cintra; FERNANDES, Luís Eduardo Simardi; e MELLO, Rogério Licastro de. *Ações Locatícias*, São Paulo: Método, 2010, pág. 105.

6.2. Dois são os métodos utilizados para se apurar o valor do locativo: o comparativo e o da renda.

No método comparativo: “compara-se diretamente o imóvel avaliando com outros que lhe são semelhantes e cujos valores locativos já são conhecidos”²⁰⁶³.

No método da renda, o valor do locativo é alcançado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel.

Em época de “pós-crise”, ensina o Magistrado **Pedro Saraiva de Andrade Lemos**: “considerando a realidade do mercado no momento de estudo (cenário pós-crise), devidamente apreciada no laudo, verifica-se a melhor adequação do método de rentabilidade, ao invés do método comparativo”²⁰⁶⁴ (negrito e grifo nosso).

7. Durante o prazo para a desocupação do imóvel – estipulado judicial ou amigavelmente –, não caberá ação revisional.

Além das hipóteses previstas, expressamente, no § 1º ora em comento, quais sejam:

- § 2º, do artigo 46; e
- artigo 57.

não poderá o locador ou o locatário ajuizar a ação revisional:

- inciso I, do artigo 9º;
- inciso III, do artigo 47;
- inciso IV, do artigo 47;
- § 1º, do artigo 59;
- artigo 61;
- artigo 63, caput;
- § 1º, do artigo 63;
- § 2º, do artigo 63;
- § 3º, do artigo 63; e
- artigo 74.

Porém, é preciso esclarecer que ainda que proposta a ação de despejo, mas não estando pendente prazo para desocupação: “é perfeitamente cabível a ação de revisão, sem que haja incidência de infração ao disposto no art. 68 § 1º da Lei 8.245”²⁰⁶⁵ (negrito e grifo nosso).

²⁰⁶³ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *TEORIA E PRÁTICA DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL*, São Paulo: Frase, 1ª ed., 1993, pág. 73.

²⁰⁶⁴ TJRJ – Apelação Cível nº 0018536-50.2008.8.19.0042 – 10ª Câmara Cível – rel. Desembargador Pedro Saraiva de Andrade Lemos – j. 07/06/2017.

²⁰⁶⁵ TJSP extinto 2º TACivSP – Agravo de Instrumento nº 393.579-00/1 – 4ª Câmara – rela. Juíza Luzia Galvão Lopes – j. 16/11/1993.

Nesse sentido já decidiu o **Colendo Superior Tribunal de Justiça**: “Outrossim, anota-se que **consoante a jurisprudência desta Corte Superior** é possível a **cumulação** da ação de **despejo** com a **revisão** de alugueres. **Nesse sentido**, confira-se o seguinte precedente: LOCAÇÃO. ADQUIRENTE DE IMÓVEL RESIDENCIAL LOCADO. AÇÃO DE DESPEJO. CUMULAÇÃO COM AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. POSSIBILIDADE. 1. O adquirente de imóvel residencial locado, ainda que tenha promovido a notificação ao locatário com vistas a sua retomada, e o posterior ajuizamento de ação de despejo, não está inibido de pleitear a revisão dos aluguéis devidos durante o período em que o locatário ainda estiver no imóvel, a seu ver defasados. 2. Recurso conhecido e provido (REsp. 210.153-RJ, **Rel. Ministro EDSON VIDIGAL**, QUINTA TURMA, julgado em 16/05/2000, DJ 12/06/2000, p. 126). Ante o exposto, nego seguimento ao agravo regimental”²⁰⁶⁶ (negrito e grifo nosso).

7.1. A “ação **renovatória não** afasta a possibilidade de propositura de ação **revisional**, vez que ambas, por terem **objeto diverso** e o aluguel obtido por elementos próprios, **não geram** litispendência e sequer atratividade, podendo em consequência **tramitar paripassu**”²⁰⁶⁷ (negrito e grifo nosso).

Nesse tema, há a considerar, ainda que: “O aluguel fixado na **ação revisional** caberá até o **termo do contrato de locação**, quando, então, incidirá o valor do aluguel fixado nesta ação”²⁰⁶⁸ (**obs.:** vale dizer, nesta ação ação renovatória).

7.2. A **Egrégia 6ª Turma do Colendo Superior Tribunal de Justiça** **rejeitou** alegação de **conexão** entre ação de **despejo** e ação **revisional** de aluguel: “RELATÓRIO (...) Os agravantes alegam, em síntese, que deve ser reconhecida a conexão entre a ação de despejo e a de cobrança de aluguéis com lide revisional (...) VOTO (...) Anota-se que o v. acórdão recorrido não destoa da jurisprudência assente desta Corte Superior, segundo o qual ‘ainda que baseadas no mesmo contrato locativo, a ação revisional e a de despejo expressam causa de pedir e pedidos diferentes’, **não sendo possível a conexão destas ações**”²⁰⁶⁹ (negrito e grifo nosso).

No **mesmo sentido** a **Egrégia 16ª Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**: “AGRAVO INTERNO MANEJADO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. REVISIONAL DE ALUGUEL. CONEXÃO COM AÇÃO DE DESPEJO NÃO VERIFICADA. INEXISTÊNCIA DE RISCO

²⁰⁶⁶ STJ – Agravo Regimental no Recurso Especial nº 778.489-PR – 6ª Turma – rel. Ministro Vasco Della Giustina – j. 20/10/2011.

²⁰⁶⁷ TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação sem Revisão nº 426.543-00/2 – 1ª Câmara – rel. Juiz Souza Aranha – j. 20/02/1995 (RT 722/211-212).

²⁰⁶⁸ TJSP – Apelação Cível nº 3003368-03.2013.8.26.0586 – 32ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira – j. 26/07/2019.

²⁰⁶⁹ STJ – Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 727.215-PR – 6ª Turma – rel. Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJRS) – j. 13/09/2011.

DE DECISÕES INCONCILIÁVEIS. Caso em que **não** há identidade entre a causa de pedir da **ação revisional**, ajuizada pela parte agravante, e a **ação de despejo**, movida pela parte agravada, a justificar a reunião dos processos²⁰⁷⁰ (negrito e grifo nosso).

8. Estabelece o **§ 2º, do artigo 68, da Lei do Inquilinato**, que o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Adverte **Waldir de Arruda Miranda Carneiro** que: “o início da vigência do novo aluguel modifica, como conseqüência lógica, o *aniversário* do contrato. Assim, o **prazo para os reajustamentos** do novo aluguel deverá sempre contar da **citação**, mesmo que esta não coincida com a ocasião anterior de reajuste²⁰⁷¹ (negrito e grifo nosso).

No **mesmo sentido**, **Francisco Carlos Rocha de Barros**, diz que: o “aluguel provisório tem termo inicial certo, ou seja, a **data da citação**. Este será o **novo marco** de fluência do prazo para **reajuste, abandonando-se** a data de ‘aniversário’ contratualmente ajustada²⁰⁷² (negrito e grifo nosso).

Contudo, em **diferente sentido** manifesta-se **Sylvio Capanema de Souza**, dizendo: “É importante frisar que a **fixação do aluguel provisório**, e a previsão de sua correção, no curso da ação, **não** alteram a **data base do contrato**, que será preservada. Surgirá, por certo, uma pequena **dificuldade, quando a citação inicial**, que é o *dies a quo* da vigência do aluguel provisório, **não coincidir** com a data-base prevista no contrato, para a correção do aluguel. **Neste caso**, que será muito freqüente, far-se-á **correção pro rata tempore**, de modo a se **restabelecer a periodicidade contratual**, como determina a lei. Se, por exemplo, a **citação se deu em abril**, e as **correções contratuais estão previstas para junho e dezembro de cada ano**, o aluguel provisório será devido a partir de abril, **fazendo-se uma correção proporcional em junho**, segundo a variação do índice contratual ou legal, ocorrida de abril a junho, prosseguindo-se, depois, normalmente, para as correções subseqüentes²⁰⁷³ (negrito e grifo nosso).

9. No **tocante à sucumbência** na ação **revisional** de aluguel, reza o § 2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil: “§ 2º. Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa,

²⁰⁷⁰ TJRS – Agravo nº 70060553450 (Nº CNPJ: 0247908-74.2014.8.21.7000) – 16ª Câmara Cível – rel. Desembargador Paulo Sérgio Scarparo – j. 31/07/2014.

²⁰⁷¹ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Ação Revisional de Aluguel*, São Paulo: Saraiva, 2ª ed., 1996, págs. 59-60.

²⁰⁷² DE BARROS, Francisco Carlos Rocha. *COMENTÁRIOS À LEI DO INQUILINATO*, São Paulo: Saraiva, 1ª ed., 1995, pág. 486.

²⁰⁷³ DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A LEI DO INQUILINATO COMENTADA ARTIGO POR ARTIGO*, Rio de Janeiro: GEN/Forense, 11ª ed., 2019, págs. 419-420.

atendidos: I – o grau de zelo do profissional; II – o lugar de prestação do serviço; III – a natureza e a importância da causa; IV – o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço”.

Para **Waldir de Arruda Miranda Carneiro**: “Os honorários advocatícios em ação revisional de aluguel **devem ser fixados com base no valor da condenação**, com consonância com o critério estatuído no § 3º do art. 20 do CPC. Nas causas de pequeno valor, bem como naqueles casos em que não houver condenação, deve tal verba ser arbitrada de acordo com a apreciação equitativa do juiz, nos termos do § 4º do mesmo artigo”²⁰⁷⁴ (negrito e grifo nosso) (nota dos autores: art. 20, § 3º, CPC/1973 = art. 85, § 2º, CPC/2015) (nota dos autores: art. 20, § 4º, CPC/1973 = art. 85, § 8º, CPC/2015) (negrito e grifo nosso).

Por sua vez o Ministro **Antonio Carlos Ferreira**: “No caso concreto, portanto, arbitro a **verba honorária**, então em **10% (dez por cento)** sobre a **diferença entre o valor do aluguel na data da citação** (R\$ 10.865,70) e o **valor do novo aluguel, fixado em primeiro grau e mantido pelo TJRS** (R\$ 23.270,00) – **R\$ 12.404,30** –, **multiplicada por 36 (trinta e seis) meses**. Considerando a sucumbência recíproca, os patronos dos recorrentes, autores, terão direito de receber metade do valor dos honorários advocatícios obtido. Em tais condições, a ré deverá recolher em benefício dos advogados dos autores o equivalente a **5% (cinco por cento)** sobre a **diferença entre o valor do aluguel vigente na data da citação e a nova importância fixada judicialmente, multiplicado tal resultado por 36 (trinta e seis)**”²⁰⁷⁵ (negrito e grifo nosso).

9.1. Reza o artigo 86, § único, do Código de Processo Civil: “Art. 86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários”.

No tocante à **sucumbência** na ação revisional de aluguel:

- sucumbência **recíproca**:
 - » “1. A sucumbência é **recíproca** quando o **novo valor do aluguel é estabelecido de forma equidistante à pretensão do autor e à do réu**”²⁰⁷⁶ (negrito e grifo nosso);
 - » “Conforme apontado acima, o **valor locatício fixado pela r. sentença** e confirmado por este acórdão (R\$ 17.400,00) encontra-se em **patamar intermediário entre o valor pleiteado pela autora na exordial** (R\$ 28.000,00) e **pela requerida em sede de contestação** (R\$ 4.000,00).

²⁰⁷⁴ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Teoria e Prática da Ação Revisional de Aluguel*, São Paulo: Saraiva, 2ª ed., 1996, pág. 107.

²⁰⁷⁵ STJ – Recurso Especial nº 1.193.926-RS – 4ª Turma – rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira – j. 03/05/2016.

²⁰⁷⁶ STJ – Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 952.017-SP – 4ª Turma – rela. Ministra Maria Isabel Gallotti – j. 21/03/2017.

Configura-se, assim, a **sucumbência recíproca**, de modo que as partes devem arcar com às custas e despesas processuais de forma igualitária, eis que **sucumbiram, aproximadamente, na mesma proporção**²⁰⁷⁷ (negrito e grifo nosso); e

- » “Como sustentado pela autora, **não houve resistência na lide**, limitando-se a controvérsia quanto ao valor locatício, ou seja, mero ajustamento do valor do aluguel. E como sabido, em casos assim não há vencedor nem vencido, devendo o **ônus da sucumbência ser dividido entre as partes**, conforme leciona o artigo 86 do Código de Processo Civil²⁰⁷⁸ (negrito e grifo nosso).
- sucumbência **integral**:
 - » “o **autor decaiu em parte mínima do pedido**, pois além de ter sua pretensão acolhida, o valor do reajuste do aluguel fixado na sentença está bem próximo do sugerido por ele na petição inicial, por isso a empresa **ré deve arcar com a integralidade das custas e dos honorários**²⁰⁷⁹ (negrito e grifo nosso); e
 - » “Haverá, igualmente, sucumbência de uma das partes quando o **autor for julgado carecedor da ação, dela desistir, ou quando esta for julgada improcedente**, o mesmo se verificando, de outro lado, quando o **locatário reconhecer o pedido do autor, ou não se limitar a discutir o valor do aluguel na contestação**, opondo resistência ao direito do autor que vier a ser reconhecido, posteriormente, como legítimo. **Nos três primeiros casos, o autor arcará com os honorários e despesas do processo, e, nos dois últimos, o locatário é que sucumbirá**²⁰⁸⁰ (negrito e grifo nosso).

9.2. Ajuizada a ação revisional, **comparecendo a locatária nos autos e depositando em juízo as chaves do imóvel, responde pelos ônus da sucumbência**: “3. No presente caso, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, asseverou que, não obstante o ajuizamento de ação revisional de aluguel, a locatária compareceu espontaneamente aos autos e depositou em juízo as chaves do imóvel, como se vê: (...) 4. A locatária, ré no processo, mesmo diante de outras estratégias processuais, optou por depositar as chaves em juízo, renunciando ao seu direito de

²⁰⁷⁷ TJSP – Apelação nº 1006706-51.2015.8.26.0003 – 28ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Cesar Luiz de Almeida – j. 27/02/2018.

²⁰⁷⁸ TJSP – Apelação nº 1011274-69.2016.8.26.0361 – 32ª Câmara de Direito Privado – rel. Desembargador Ruy Coppola – j. 21/03/2018.

²⁰⁷⁹ TJMS – Apelação nº 0808507-47.2013.8.12.0002 – 2ª Câmara Cível – rel. Desembargador Wilson Bertelli – j. 16/08/2017.

²⁰⁸⁰ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Teoria e Prática da Ação Revisional de Aluguel*, São Paulo: Saraiva, 2ª ed., 1996, págs. 106-107.

litigar e reconhecendo a pretensão da parte autora (a outra opção de reconhecimento seria aceitar o novo valor de aluguel pretendido). Nesses termos, diante do aludido princípio da causalidade, cabe à ora recorrente arcar com as verbas sucumbenciais. **Ressalte-se que a causalidade refere-se a quem deu causa ao ajuizamento da lide, o que, em tese, poderia até ser a parte autora, o que poderia ficar demonstrado se houvesse defesa, instrução processual e julgamento, ainda com a possibilidade de recursos.** Portanto, o reconhecimento do pedido com o depósito das chaves em juízo significa que realmente estava correta a inicial, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ²⁰⁸¹ (negrito nosso).

10. O objeto da lide na ação revisional é limitado à revisão:

- do aluguel ao **preço** do mercado;
- da **periodicidade** da correção; e
- do **indexador**.

Por isso já se decidiu que a: “discussão em torno da **revogação** da **cláusula** contratual que previu o ‘**prêmio pela pontualidade**’, **não** tem cabimento no restrito âmbito da **ação revisional** de aluguel, onde apenas se discute o direito do locador ou locatário de pedir a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”²⁰⁸² (negrito e grifo nosso).

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º. Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º. A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

1. O aluguel fixado na sentença, a lei é expressa nesse sentido, retroage à data da citação válida.

1.1. E, na hipótese de litisconsórcio passivo, de solidariedade?

O aluguel fixado na sentença retroage à data da **primeira citação**?

²⁰⁸¹ STJ – Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.061.063-SP – 4ª Turma – rel. Ministro Luis Felipe Salomão – j. 28/11/2017.

²⁰⁸² TJSP extinto 2º TACivSP – Apelação sem Revisão nº 545.478-00/5 – 11ª Câmara – rel. Juiz Mendes Gomes – j. 29/03/1999.

ÍNDICE POR ARTIGOS

ARTIGO 1º	11/43
• Âmbito de aplicação da lei inquilinária.	
• Imóvel. Conceito para efeito da lei do inquilinato.	
• Imóvel urbano e imóvel rural. Distinção para efeito da lei do inquilinato.	
• Imóvel. Plantio agrícola e pastagem. Perímetro urbano.	
• Imóvel. Posto de serviço e abastecimento. Bar e restaurante. Zona rural.	
• Imóvel. Extração de granito ornamental.	
• Imóvel urbano de utilização: residencial, para temporada e não residencial ou imóvel comercial.	
• Imóvel urbano. Utilização mista. Predominância.	
• Imóvel urbano. Locação residencial e não residencial. Recibo entrega de chaves.	
• Contrato de locação. Conceito.	
• Quem pode ser locador.	
• Legitimidade ativa. Ação de Despejo.	
• Contrato de locação. Elementos.	
• Contrato de locação formalizado por alcoólatra.	
• Contrato de locação. Vícios de consentimento. Vícios sociais. Ação anulatória.	
• Contrato de locação adquirido em papelaria caracteriza-se como “contrato de adesão”?	
• Dois contratos de locação assinados na mesma data.	
• Imóvel. Propriedade. União, Estados, Municípios, Autarquias e Fundações Públicas.	
• Imóvel de propriedade da União. Pagamento mensal pelo uso do bem público.	
• Imóvel de propriedade da União. Lei nº 8.666/93.	
• Imóvel de propriedade da União. Decreto-Lei nº 9.760/46.	
• Imóvel de propriedade da União. Esbulho possessório. Hangar Campo de Marte.	
• Imóvel de propriedade da União. Contenda envolvendo apenas particulares.	
• Imóvel de propriedade particular. Locatária: União, Estados, Municípios, Autarquias e Fundações Públicas. Aplicação da Lei nº 8.245/91.	
• Imóvel de propriedade particular. Locatária: União, Estados, Municípios, Autarquias e Fundações Públicas. Não aplicação da Lei nº 8.245/91.	
• Administração Pública. Aluguel. Retenção. Locador em débito com entes públicos. Impossibilidade.	
• Municipalidade. Aluguel. Indisponibilidade de recurso. Crise financeira. Transição de governo. Despejo.	
• Prorrogação automática da locação. Nulidade.	

- Imóvel propriedade autarquia e fundação pública.
- Imóvel propriedade de sociedade de economia mista e de empresa pública.
- Locação de imóvel em área comercial de aeroporto.
- Imóvel construído em área pública.
- DETRAN. Locatário.
- Ministério Público. Locatário.
- Vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos.
 - Imóvel destinado a exploração de estacionamento para veículos.
 - Ação possessória.
 - despejo. Estacionamento de veículos Inexistência de litisconsórcio passivo necessário entre os ocupantes dos box do estacionamento e o locador.
 - Locação de terreno urbano. Construção de vagas de garagem. Lei nº 8.245/91.
- Espaço destinado à publicidade.
 - Vazios de muros, vitrines, paredes, alugados independentemente do terreno ou do prédio.
 - Espaço para publicidade que integra a locação.
 - Espaço para publicidade autônomo, não acessório da locação.
 - Locação de espaço em parede para publicidade. Código Civil.
 - Locação de espaço em parede para publicidade. Desocupação. Medida possessória.
- Apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar.
 - Registro. EMBRATUR. Obrigatoriedade.
 - Contrato de *apart*-hotel. Características.
 - Ação adequada para reaver o imóvel locado. Reintegração de Posse? Ação de despejo?
 - Contrato de hospedagem. Prestação de serviços.
 - *Flat*. Retomada.
 - Contrato misto de hospedagem e serviços.
 - Hotel de longa estada. Retomada.
 - Salão comercial. Condomínio de *apart*-hotel. Locação. Lei nº 8.245/91.
- Arrendamento mercantil.
 - *Leasing*.
 - *Leasing* imobiliário.
 - *Coworking* e *coliving*.
 - Proteção da lei de locação.
- *Self-storage*.
 - Proteção da lei de locação.
- Direito real de laje e condomínio em multipropriedade.
 - Proteção da lei de locação.
- Locação de laje para instalação de antena.
- Terras ocupadas por índio.
- Contrato de locação. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade.
 - Intermediação de administradora de imóvel. Código de Defesa do Consumidor.

ARTIGO 2º.....**43/67**

- Solidariedade.
 - Solidariedade ativa.

- Solidariedade passiva.
- Solidariedade mista.
- Solidariedade não se presume.
- Perdas e danos na solidariedade.
- Litisconsórcio.
 - Litisconsórcio ativo.
 - Litisconsórcio passivo.
 - Litisconsórcio misto.
 - Litisconsórcio necessário.
 - Litisconsórcio necessário uniforme.
- Na hipótese de vários locatários, será necessário o **ajuizamento** da ação de despejo em face de todos os colocatários?
 - Chamamento ao processo.
 - Esposa o locatário devedor.
 - Na hipótese de vários locatários, será necessária a **notificação** de todos para o ajuizamento da ação de despejo?
 - Reconvênção. Citação.
 - Colocatários. Procuração recíproca para receberem citação, intimação e notificação.
 - Locatária que assume essa qualidade somente para favorecer o colocatário.
 - Litisconsortes com procuradores diferentes. Prazo para manifestação no processo.
 - Desistência da ação em relação a um dos colocatários ainda não citado.
 - Multiplicidade de locadores. Impõe-se o litisconsórcio ativo?
 - Contrato de locação firmado por coproprietário minoritário.
 - Divergência entre colocadores na manutenção da locação.
 - Condômino que não participou do negócio jurídico. Direito à denúncia da locação quando esta se tornar por prazo indeterminado.
 - Condômino-usufrutuário. Ação de despejo.
 - Coproprietário do imóvel locado que não integrou o contrato de locação. Parte ilegítima para propor ação de despejo.
 - Locatário. Coproprietário do imóvel. Poderá ser acionado pelo outro coproprietário locador em ação de despejo por falta de pagamento?
 - Colocadores. Divergência no recebimento do locativo. Ação de consignação disposta ao locatário.
 - Contrato de locação firmado por curador. Mero representante. Ação judicial. Ilegitimidade de parte.
- Denúnciação à lide. Ação de despejo.
- Habitações coletivas multifamiliares.
 - Despejo. Ciência ocupantes do imóvel.
 - Solidariedade.
 - Hotel, pensão, casa de cômodos. Diferença de habitação coletiva.
 - Moradia dividida por estudantes = repúblicas. Legitimidade passiva.
- Locações compartilhadas.

ARTIGO 3º.....67/72

- Contrato de locação escrito.
 - Contrato de locação verbal.

- Contrato de locação. Prazo. Perpetuidade.
- Contrato de locação. Prazo igual ou superior a 10 anos. Vênia conjugal.
- Vênia conjugal. Anuência. Contrato de locação.
- Vênia conjugal. Recusa injustificada.
- Se quando o nascimento do contrato não há casamento, não há que se falar em consentimento do cônjuge. Se o locador é solteiro ao contratar, o seu casamento posterior não altera a relação contratual já estabelecida.
- União estável.
- União estável heteroafetiva e homoafetiva.
- União estável. Averbação da convivência.
- Casamento homoafetivo.
- União estável homoafetivo.
- Famílias simultâneas.
- Uniões poliafetivas.
- Regime da separação absoluta de bens.
- Locação de imóvel por prazo excessivamente longo.

ARTIGO 4º.....72/90

- Contrato de locação verbal. Prazo indeterminado. Presunção.
- Contrato de locação. Cláusula contratual que permite o locador denunciar o contrato durante o prazo determinado. Nulidade.
- Pode o locador **cumular** a multa prevista no artigo 4º da lei do inquilinato com a retirada da bonificação – nos alugueres – que estava **condicionada à observância da totalidade do prazo ajustado**?
- Pode o locador na ação de despejo por falta de pagamento c/c ação de cobrança **cobrar** a multa aqui estudada – multa compensatória – decorrente da devolução antecipada do imóvel após a ordem judicial de despejo? (obs.: o fiador responde solidariamente?)
- Contrato de locação de várias unidades autónomas. Locatário. Resilição parcial. Impossibilidade.
- Contrato de locação. Prazo determinado. Resilição. Locatário. Multa pactuada. Pagamento proporcional.
 - Contrato de locação. Prazo determinado. Resilição. Multa não pactuada. Ação de arbitramento.
 - Contrato de locação. Cláusula contratual. Resilição. Locatário. Liberação da multa.
 - Contrato de locação. Cláusula contratual. Renúncia. Redução da multa. Nulidade.
 - Artigo 416, § único, do Código Civil. Indenização complementar. Cláusula expressa.
 - Contrato de locação. Cláusula contratual genérica de multa de 3 aluguéis.
 - Contrato de locação. Cláusula contratual. Multa não pactuada. Analogia. 3 aluguéis.
 - Multa. Valor. 10 aluguéis. 12 aluguéis. 15 aluguéis. Limite. Lei nº 8.245/91.
 - Multa. Proporcionalidade.
 - Situação excepcional.
 - Multa. Estipulação no contrato. Cobrança. Via executiva ou procedimento ordinário.
 - Multa. Caução. Abatimento.

- Contrato de locação. Aditamento. Prorrogação. Cláusula contratual. Multa.
- Contrato de locação. Resilição antecipada. Justa causa. Locatário. Multa indevida.
- Contrato de locação. Resilição antecipada. Força maior. Locatário. Multa indevida.
- Contrato de locação. Resilição antecipada. Data do término da locação.
- Multa. Locatário. Transferência. Empregador público ou privado.
 - Multa. Locatário. Transferência. Caráter permanente.
 - Multa. Mudança da família. Multa devida.
 - Multa. Locatário. Transferência. Comarca contígua.
 - Multa. Colocatórios. Transferência de apenas um deles.
 - Locatário. Transferência. Notificação. 30 dias de antecedência.
- Locador. Chaves. Recusa. Locatário inadimplente. Ação de consignação de chaves.
 - Entrega de chaves. Recibo sem ressalva.
- Locatário. Multa. Proporcionalidade. Discussão. Ação consignatória.
- Acordo sem ressalva. Entrega antecipada do imóvel. Multa indevida.
- Multa. Concorrência de culpas.

ARTIGO 5º.....90/97

- Locador. Retomada. Ação de despejo.
 - Ação de despejo. Ministério Público. Intervenção. Ilegitimidade.
 - Contrato de locação. Imposição unilateral.
 - Dissolvido o vínculo contratual e restituído o imóvel locado, se o ex-inquilino agride injustamente a posse do ex-locador, a ação de reintegração é a ação adequada para que o locador reaveja o bem.
- Contrato de locação. Negócio jurídico. Vícios.
 - Negócio jurídico inexistente e negócio jurídico nulo.
- Desapropriação. Resilição do contrato. Imissão na posse do poder expropriante.
- Alienação fiduciária.
- Contrato de locação com opção de compra.

ARTIGO 6º.....97/102

- Denúncia. Conceito.
- Denúncia. Notificação. Forma escrita.
 - Contrato de locação. Prazo indeterminado. Locatário. Denúncia. Notificação. 30 dias de antecedência.
 - Denúncia. Notificação antes de findo o prazo contratual.
 - Locador e locatário poderão dispor prazo maior ou dispensar o aviso prévio.
 - Aviso prévio. Pode ser dispensado.
 - Distrato. Artigo 472, do Código Civil.
 - Distrato não cumprido pelo locatário. Ação de despejo.
 - Distrato. Aviso. Desistência antes do aviso chegar ao locador.
- Natureza jurídica da quantia de 1 mês de aluguel.
- Multa devida ainda que o imóvel seja alugado no dia seguinte da desocupação.
- Multa. Cobrança. Ação de execução.
- Locador. Chaves. Recusa. Locatário. Ação de consignação de chaves.

ARTIGO 7º.....102/110

- Locador. Posse e disponibilidade do imóvel.

- Usufruto. Definição.
- Fideicomisso. Definição.
- Usufrutuário. Prévia autorização do nu-proprietário para alugar. Desnecessidade.
 - Nu-proprietário.
 - Renúncia. Extinção do usufruto.
 - Morte do usufrutuário. Extinção do usufruto. Transmissão dos direitos e deveres inerentes ao imóvel para os proprietários/herdeiros. Legitimidade ativa. Ação de execução.
 - Usufruto. Locação firmada por nu-proprietário. Ação de despejo por falta de pagamento proposta pelo nu-proprietário. Alegação de ilegitimidade ativa *ad causam*. Princípio da boa-fé objetiva.
- Dispositivo aplicável às locações com prazo determinado e indeterminado.
 - Nu-proprietário ou fideicomissário. Obrigados a respeitar o prazo estabelecido no contrato?
- Morte do usufrutuário ou do fiduciário locador. Ação de despejo. Legitimidade ativa do nu-proprietário ou do fideicomissário ainda que não tenham participado no contrato de locação.
- Morte do usufrutuário locador. Contrato de locação que não teve a participação do nu-proprietário. Extinção da ação renovatória.
- Denúncia. Prazo de 90 dias. Decadência.
- Desconhecimento do locatário quanto à existência do usufruto ou fideicomisso.
- Anuência do nu-proprietário e do fiduciário deve ser por escrito. Anuência presumida.
- Usufruto oneroso.

ARTIGO 8º..... 110/123

- Expressão *alienado*.
 - Não se aplica na aquisição de imóvel por herança.
- Adquirente Pessoa estranha à relação locacional.
 - Adquirente. Arrematante.
 - Adquirente. Imóvel residencial e não residencial.
 - Pode o adquirente, na hipótese de locação com prazo determinado, valer-se da ação prevista no inciso VIII, § 1º, do artigo 59 da lei de locação?
 - Adquirente. Ação de despejo. Fundamento artigo 8º, da lei do inquilinato.
 - Ação de despejo. Locatário. Artigo 61, da lei do inquilinato.
 - Adquirente. Ação de despejo. Petição inicial. Título aquisitivo registrado. Comprovação.
 - Adquirente. Denúncia antes do registro da aquisição.
 - Adquirente. Denúncia. Título. Prenotação no CRI.
- Cláusula de vigência + Contrato de locação por tempo determinado + averbação no CRI.
 - Contrato de locação. Registro. Anterior à venda do imóvel.
 - Efeitos do registro retroagem à data da citação.
 - Contrato de locação. Registro. Posterior à venda do imóvel.
 - Registro de novo contrato de locação. Prévia averbação da extinção do contrato anterior.
 - Registro do contrato no CRI. Desnecessidade. Prova cabal de que o adquirente tinha inequívoco conhecimento da locação.
 - Adquirente. Contrato de locação sem cláusula de vigência. Ação renovatória em trâmite.

- Contrato de locação. Registro depois de realizada hasta pública.
- Defeito ou omissão no contrato de locação que impede o seu registro.
- Promissário comprador e Promissário cessionário. Caráter irrevogável.
 - Compromisso de venda e compra. Cláusula de retrovenda. Vendedor exerce re-trato. Imóvel alugado.
- Aquisição de cota parte ideal da propriedade.
 - Aquisição de cota parte maior da propriedade.
- Decadência. Notificação requerida no prazo de 90 dias do registro da venda ou do compromisso. Ciência do locatário após o prazo. Circunstância não imputável ao adquirente.
 - Arrematação judicial. Notificação. Prazo de 90 dias. Contagem. Registro da carta de sentença no CRI.
 - Notificação. Dificuldade em localizar o locatário. Via judicial. Citação hora certa ou edital.
 - Retomada do imóvel. Faculdade do adquirente.
- Imóvel. Alienação. Contrato de locação. Fiança
- Adquirente de parte ideal de imóvel condominial. Denúncia da locação.

ARTIGO 9º..... 123/127

- Distrato. Conceito.
 - Distrato. Artigo 472, do Código Civil.
 - Contrato firmado verbalmente desfeito por escrito. Recíproca não verdadeira.
 - Acordo. Vício de consentimento. Anulabilidade.
 - Acordo. Descumprimento. Penalidade. Possibilidade. Cobrança. Via executiva.
 - Acordo. Descumprimento. Penalidade. 20 aluguéis. Admissibilidade.
 - Acordo. Descumprimento. Penalidade. Cobrança via executiva.
 - Acordo. Descumprimento. Penalidade não convencional.
 - Distrato. Despejo liminar.
 - Acordo. Homologação. Advogado.
 - Acordo. Locador. Falecimento.
- Infração legal e/ou contratual. Artigos 22 e 23 da lei inquilinária.
 - Infração. Intensidade. Caso concreto.
 - Infração. Intensidade. Deslizes insignificantes.
 - Infração. Cessação no curso da ação.
- Falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação.
- Reparações urgentes determinadas pelo Poder Público.
 - Urgência. Conceito.
 - Prova pericial.
 - Despejo. Locatário. Direito de retornar ao imóvel.
 - Petição inicial. Prova da propriedade e exigência do Poder Público para reparações urgentes no prédio.
 - Petição inicial. Notificação encaminhada ao locatário para desocupe o imóvel.
 - Artigo 44, III, § 1º, da lei inquilinária.

ARTIGO 10..... 127/133

- Princípio *saisine*.
 - Enquanto não aberto o inventário, têm os herdeiros legitimidade para representar o espólio.