O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS EM FACE DA INTERPRETAÇÃO A LEI 8.245 DE 1991 (Lei do Inquilinato)

Matheus Vilar Pórpora

Estudante de Direito da Universidade Santa Cecília de Santos-SP
Trabalho Acadêmico apresentado como alternativa a prova de Direito Civil – P2, da Universidade Santa Cecília - UNISANTA

Resumo: A justificação do presente trabalho centra-se na necessidade de maiores esclarecimentos sobre a Lei 8.245 de 1991 – intitulada "Lei do Inquilinato", a qual regula as locações de imóveis com objetivos residências, não residenciais e de temporada. A análise dos elementos aos quais se relacionam com o tema proposto, objetivam a análise da Lei em face das relações jurídicas cotidianas que buscam no direito civil, e, através das normas contidas na Lei do Inquilinato, dar equidade a essas relações.

Palavras-Chave: Locação, Contrato, Resilição.

Abstract: The justification of the present study focuses on the need for further clarification of Law 8.245 of 1991, entitled "Tenancy Law", which regulates the leasing of real estate with residential, non-residential and seasonal purposes. The analysis of the elements to which they relate to the proposed theme aims at analyzing the Law in the face of everyday legal relationships that seek in civil law and, through the norms contained in the Law of Tenancy, to give fairness to these relations.

Keywords: Rental, Contract, Resilation.

INTRODUÇÃO

Por ser um dos mais importantes e utilizados no cotidiano das relações sociais, o contrato de locação é objeto de atenção especial dos operadores do Direito, onde os legisladores, também atentos a importância deste, introduziram no ordenamento jurídico, a Lei 8.245 de 1991, intitulada, Lei do Inquilinato.

O império Romano a mais de dois mil anos, já tratavam a locação de imóveis com muita distinção em sua sociedade. A herança jurídica deixada por eles nesta seara foi muito vasta. Em Roma existiam espécies distintas de locação: 1) "*locatio conductio operum"*, que se refere a locação de serviços, 2) "*locatio conductio rei",* nomenclatura dada ao contrato de locação de coisas; neste caso, de imóvel urbano, e 3) "*locatio conductio operis"* pertinente a locação de obras ou empreitada de mão de obra.

A partir de 2002, o então Novo Código Civil Brasileiro em substituição ao Código Civil de 1916, no qual estas 03(três) formas eram mantidas juntas, foram substituídas pelo legislador, passando a locação a ser tratada de uma única forma, sem distinção entre as formas de locação até então existentes. A locação de serviços, fora dividida pelo Novo Código Civil, em contrato de prestação de serviços e em contrato de trabalho, enquanto, a empreitada, passou a ser aplicada somente à construção, deixando desta forma, de ter relação com a locação.

Destarte, com o novo Código Civil Brasileiro, passou a locação a ser entendida como o contrato onde uma pessoa, onde, na qualidade de locador, cede temporariamente o uso e o gozo de um bem durante certo tempo a outra pessoa, que, na qualidade de locatário, se compromete a realizar pagamentos pecuniários a título de aluguel ao locador. No que tange a posse do bem locado, o locador de imóvel, ficará com a indireta, enquanto o locatário, com a posse direta do bem. A locação também é caracterizada pelo pagamento do preço pelo uso, diferenciando assim de outra modalidade de cessão de uso de bem sem pagamento, conhecida como contrato de comodato.

A justificação do presente trabalho é encontrada na necessidade de análise da Lei do Inquilinato no que tange a contratação da locação de imóveis urbanos, onde uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, mediante pagamento, o uso e gozo de imóvel urbano, podendo sua contratação ser expressa ou tácita.

O presente estudo compõe-se de introdução, considerações finais e 03(três) capítulos.

No capítulo 01(um), intitulado **Prolegômenos do contrato de locação**, apresentará uma introdução ao tema, apresentando a sua classificação em face do direito, especificando a classificação, as partes e os elementos essenciais a existência do contrato de locação.

No capítulo 02(dois), denominado a **A Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**, analisar-se-á seu alcance em face do

ordenamento jurídico, os direitos e deveres do locador e do locatário, os tipos de locações previstas na lei do inquilinato

No capítulo 03(três), nomeado como **Causas de Resilição Contratual da Locação**, examinará as formas mais frequentes de rescisão contratual utilizadas pela lei objeto do presente estudo.

Finalmente, em **Considerações Finais**, abordar-se-á as considerações pessoais a Lei do Inquilinato.

I PROLEGÔMENOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1 HISTÓRICO

O contrato de locação é muito utilizado no cotidiano das relações jurídicas da sociedade. Tendo suas características próprias, é o instrumento pelo qual uma pessoa cede por tempo determinado ou não, o uso e o gozo de um bem durante certo tempo a outra pessoa, a qual, em contrapartida se compromete a realizar pagamentos a título de aluguel a outra parte. A contratação poderá ser por tempo determinado ou indeterminado, através de contratação expressa ou tácita, mas sempre com consentimento das partes. No que tange a posse do bem locado, esta será dividida em: indireta para o locador e direta para o locatário, pois este estará usando o bem enquanto durar a locação. Para que exista a locação são necessários os seguintes elementos: Locador, Locatário e Objeto da Locação, sendo este último, alvo da transação entre as partes, sendo objeto de uso pelo locatário, mediante ônus de pagamento.

1.1 CLASSIFICAÇÃO

O contrato de locação, em sua classificação, apresenta-se como sendo: bilateral ou sinalagmático, consensual, oneroso, comutativo, de trato sucessivo, e não solene.

As partes envolvidas possuem obrigações, destarte, podemos afirmar que o contrato de locação é bilateral ou sinalagmático. É consensual, pois aperfeiçoa-se mediante um acordo de vontades das partes envolvidas, sendo ainda oneroso, pois atribui ônus para ambas as partes. É comutativo, pois em sua gênese, prevê as obrigações que serão cumpridas pelas partes. É um contrato de execução continuada, pois sua execução se prolonga no tempo. Sua forma de contratação é livre, não sendo um contrato solene, e não é prescrita em Lei. Destarte, não é carecedor de ser feito por escrito. Todavia, a forma escrita é a mais utilizada, pois garante as partes, o cumprimento de seus direitos e consequentemente as obrigações poderão ser exigidas na forma da lei, por ambas as partes envolvidas. Caso ocorra o Contrato de Locação verbal, com consentimento de ambas as partes, este vigorará por tempo indeterminado, e, se necessário poderá ser provado em juízo através de testemunhas.

1.2 AS PARTES QUE COMPÕEM O CONTRATO DE LOCAÇÃO

Aquele que fornece o bem imóvel urbano a título de aluguel a outro para uso e gozo por tempo determinado e mediante contraprestação pecuniária será considerado locador. Destarte, figura do outro lado da relação contratual, o locatário, que é aquele que terá o direito de usar e gozar do referido bem, pagando ao locador o aluguel pela referida contraprestação.

1.3 ELEMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os elementos fundamentais para composição do contrato de locação, são: o objeto, o preço e o consentimento. O objeto é o bem imóvel a ser locado. O preço, elemento essencial e imprescindível que caracteriza a locação, é o valor devido pelo uso do bem imóvel. O terceiro elemento é o consentimento, que poderá ser expresso ou tácito.

II A LEI Nº 8.245 DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

2 PRELIMINARES

LEI 8.245/1991 (LEI ORDINÁRIA) 18/10/1991 00:00:00	
Ementa:	DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS E OS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.
Situação:	NÃO CONSTA REVOGAÇÃO EXPRESSA
Chefe de Governo:	FERNANDO COLLOR
Origem:	EXECUTIVO
Fonte:	D.O. DE 21/10/1991
Link:	texto integral
Referenda:	MINISTERIO DA JUSTICA
Alteração:	LEI 9.256, DE 09/01/1996: ALTERA CAPUT DO ART. 53 E O PAR. 3º DO ART. 63. MPV 2.223 DE 04/09/2001: ACRESCE PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 32. (REVOGADA) LEI 10.931, DE 02/08/2004: ALTERA OS ARTS. 32 E 39 (VETADO). LEI 11.196, DE 21/11/2005: ACRESCE INCISO IV AO ART. 37 E INCISO VIII E IX AO ART.40 LEI 12.112, DE 09/12/2009: ALTERA OS ARTS. 4°, 12, 13, 39, 40, 52, 59, 62, 63, 64, 68, 71, 74 E 75 (VETADO) LEI 12.744, DE 19/12/2012: ALTERA O CAPUT DO ART. 4º E ACRESCE ART. 54-A
Correlação:	D.O. DE 30/07/1993, P. 10814: ANTEPROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE A RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA FINS EMPRESARIAIS. REGULAMENTA O INCISO I DO ART. 98 DA CONSTITUIÇÃO DE 1988.
Interpretação:	
Veto:	Mensagem de veto: VETO PARCIAL - PARTES VETADAS: MSG 565/1991- D.O. DE 21/10/1991, P. 22967).
Assunto:	LEI DO INQUILINATO.
Classificação de Direito:	
Observação:	

Fonte: http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%208.245-1991?OpenDocument

"Lei do Inquilinato" como é chamada, a Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991, regula sobre as locações e procedimentos exclusivamente de imóveis urbanos, sendo delimitado o seu alcance através do seu artigo primeiro, abaixo reproduzido:

> *Art. 1° A locação de imóvel urbano regula – se pelo disposto nesta lei (1) (2) (3):*
> *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.*

Esta preconizado no Código Civil em seus artigos 565 *usque* 578, a matéria que disciplina a locação de coisas em geral.
A partir de 1991, a locação de imóveis urbanos ficou sendo regulada pela Lei do inquilinato, a qual abrange todas as locações de imóveis urbanos e suas locações residenciais e não residenciais.

2.1 DOS DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

Os deveres do locador estão preconizados no artigo 22 da lei do Inquilinato, enquanto que o do locatário no artigo 23. Visando demonstrar os direitos e deveres de cada uma das partes, devemos fazer uma análise dos referidos dispositivos legais. As obrigações contidas no artigo 22, da Lei de Inquilinato, abrange também todas as obrigações preconizadas nos artigos 566 *usque* 568 do Código Civil Brasileiro:

> *"Art. 22. O locador é obrigado a:*
>
> *I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;*
>
> *II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;*
>
> *III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;*
>
> *IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;*
>
> *V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;*
>
> *VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;*
>
> *VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;*

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva."

As obrigações do locador não são somente as enumeradas neste artigo, devendo este, sempre observar as regras do direito contratual. Neste momento, verifica-se que legislador apenas enumerou algumas obrigações que o locador deve seguir, caso contrário, poderá ser requerida pelo locatário a rescisão do contrato de locação, bem como possível indenização pelos danos ocasionados.

O locador deve entregar o imóvel com fins residenciais em perfeitas condições de uso e de habitabilidade para locação, e no caso de locação não residencial, apto para a exploração comercial. O correto é que as partes façam vistorias prévias e que esta conste no memorial descritivo junto ao contrato de locação, visando dar garantias as partes no que tange as condições reais do imóvel quando do início do período locatício, sendo obrigação do locador, fornecer a descrição expressa e completa do imóvel, constando as qualidades, estado de conservação, bem como todos os defeitos do imóvel, pois quando da resilição e entrega das chaves será feita a vistoria e a comparação para apuração de danos e desgastes naturais do imóvel, o que poderá gerar obrigação para o locatário.

A posse indireta do bem traz ao locador, o ônus de proteger e defender o imóvel locado de qualquer turbação de terceiros, assegurando ao locatário sua segurança no que tange sua posse direta. Se o imóvel for invadido, por exemplo, poderá o locador ajuizar as medidas cabíveis a fim de reaver a

posse, nada impede, porém, que o locatário possa defender a sua posse direta. Tal situação encontra amparo também no Código Civil Brasileiro, através do artigo 568.

O locador deve manter a forma e o destino do imóvel durante a locação, sem qualquer alteração, ou seja, se o imóvel locado tiver destinação comercial ou residencial, estas devem ser mantidas.

Através dos incisos I, II e III, existe a possibilidade de rescisão do contrato pelo descumprimento ou pedido de redução do valor do aluguel. O artigo 567 do Código Civil prevê que, se durante a locação se deteriorar a coisa julgada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

Cabe ao locador, responder pelos vícios redibitórios anteriores à locação, sendo tal previsão também contida nos artigos 441 *usque* 446 do Código Civil Brasileiro.

Quanto ao recebimento dos valores pagos pelo locatário, deverá o locador, emitir recibo detalhado com a descrição completa.

As taxas de administração imobiliária serão suportadas únicas e exclusivamente pelo locador, sendo o locatário responsável apenas pelo pagamento do aluguel e encargos locatícios.

Os impostos, seguros, etc, deverão ser suportados pelo locador, salvo disposição em contrário no contrato, limitando-se a repassar ao locatário, somente por contrato e devem ser impreterivelmente expressas, as despesas com o pagamento de imposto, taxa, bem como prêmio de seguro do imóvel.

É direito do locatário e dever do locador, caso solicitado, exibir os comprovantes de despesas que estão cobradas para verificação.

Os pagamentos das despesas extraordinárias no rateio condominial deverão serem suportadas pelo locador, dentre elas: reformas, instalação de equipamentos de segurança, etc.

O locatário também tem seus deveres, pois o contrato de locação é bilateral, e estes, estão contidos no art. 23 da Lei do Inquilinato infra reproduzido:

> *"Art. 23. O locatário é obrigado a:*
>
> *I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;*
> *II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;*
> *III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;*
> *IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;*

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.
1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:
a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.
3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas"

Assim como o locador, as obrigações do locatário não se esgotam com o rol contido neste artigo, devendo este também, observar todas as regras gerais do direito contratual. Caso não observar estas obrigações, cometendo infração, estará sujeito a rescisão contratual por parte do locador e consequente despejo.

Constitui obrigação do locatário, o pagamento do aluguel e demais encargos locatícios na data, local e forma pactuadas, sendo esta a sua obrigação primária. Em caso de silêncio contratual no que tange a data de vencimento para pagamento do aluguel, o locatário deverá adimplir sua obrigação até o sexto dia útil subsequente ao mês vencido.

É obrigação do locatário, a conservação do bem imóvel locado sem desvirtuação da destinação originária de uso.

Quando da resilição contratual, o locatário deverá fazer a entrega do bem locado nas condições originais que o recebera. Caso exista divergências no estado de conservação do imóvel e este, não seja por desgaste natural ou de uso, poderá o locatário ser obrigado a arcar com o ônus de reparos, além de ficar responsável pelo pagamento dos aluguéis enquanto perdurar os reparos.

Deverá o locatário, comunicar o locador sobre tudo que acontece no imóvel, visando a manter as condições de habitabilidade e a proteção em caso de turbação de terceiros.

No caso de danos causados ao imóvel feito por familiares, visitantes ou o próprio locatário, este deverá arcar com os reparos aos danos causados.

Para toda reforma, alteração ou destruição a ser produzida no imóvel, o locatário é carecedor da autorização do locador, e que deverá ser de forma expressa.

As correspondências e demais documentos pertinentes ao imóvel, devem ser entregues ao locador, sob pena do locatário de responder pelos prejuízos causados pela retenção destes.

As despesas de consumo, tais como: água, luz, telefone, etc., bem como as que se considerarem ordinárias, serão de responsabilidade exclusiva do locatário.

Caso requerido pelo locador em data e horário previamente agendados, o locatário deverá permitir vistorias, que poderá ser para verificação do estado de conservação do imóvel, ou para interessados visando a aquisição do bem.

O locatário dever cumprir a convenção condominial e o regulamento interno do edifício onde encontra-se localizado o imóvel, independentemente de ser para uso residencial ou não residencial.

Caso a garantia ofertada pelo locatário for a de seguro fiança, o locatário deverá pagar o prêmio do seguro, bem como providenciar as renovações regulares do seguro.

Todas as despesas de consumo, bem como a de manutenção e cota condominial, serão suportadas pelo locatário. Todavia, o locador poderá adimplir estas despesas e, posteriormente requerer o reembolso do locatário, o qual poderá solicitar a comprovação de pagamento para aferição do que lhe é cobrado.

2.2 DOS TIPOS DE LOCAÇÕES PREVISTAS NA LEI DO INQUILINATO

A Lei do Inquilinato, tipifica em suas normas os tipos de locação regulados nela, e assim divididos:

2.2.1 LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Trata-se da locação do imóvel urbano para fins exclusivamente residenciais, podendo ter:

- Prazo determinado superior ou igual a 30(trinta) meses conforme preceitua o art. 46 da referida Lei, a resilição contratual ocorre ao fim do prazo pactuado, independentemente de notificação ou aviso, contratado na forma expressa, cabendo a denúncia vazia para retomada judicial do imóvel locado pelo locador. Todavia, caso o locatário permaneça após 30(trinta) dias sem oposição do locador, o contrato vigorará por prazo indeterminado, com vigência de todas as cláusulas contratuais, ficando o locador com direito ainda a promover a retomada a qualquer tempo, mediante a notificação para desocupação no prazo de 30(trinta) dias, e, caso não seja atendido, poderá retomar o imóvel através da ação de despejo por denúncia vazia.

Dispõe o Art. 46:

> *"Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.*
> *§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.*
> *§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação."*

- Prazo inferior a 30(trinta) meses, ou ainda por contrato verbal, e prazo indeterminado, onde, após o término do prazo contratual, a locação se prorroga automaticamente por prazo indeterminado, podendo o locador retomar o imóvel através da ação de despejo por denúncia motivada, além das ocorrências de algumas das hipóteses prescrita no art. 47 da Lei do Inquilinato, abaixo reproduzido:

> *"Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo' o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:*
> *I - Nos casos do art. 9º; - (I- por mútuo acordo; II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual; III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; IV - para a realização de*

> *reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti–las) – (inserções nossas).*
> *II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;*
> *III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;*
> *IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinqüenta por cento;*
> *V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.*
> *§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:*
> *a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;*
> *b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.*
> *§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo."*

Verifica-se através do art. 47, em seu inc. V, que, nas locações residenciais, com decurso de prazo de 05(cinco) anos de locação ininterruptos, e utilizadas pelo mesmo locatário, poderão ser denunciadas com fundamento na denúncia vazia, mediante notificação com prazo de desocupação de 30 (trinta) dias.

2.2.2 LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Trata-se da locação do imóvel urbano para fins exclusivamente não residenciais, podendo ser simples, onde o locador ao final do prazo locatício terá a possibilidade de retomada através do instituo da denúncia vazia, ou a locação não residencial pode ter a característica complexa, onde o locatário poderá adquirir no curso da locação o direito a renovatória pelo meio judicial. Neste caso os requisitos estão descritos no artigo 51 da Lei do inquilinato, infra reproduzido:

> *"Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:*
> *I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;*

> *II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;*
> *III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.*
> *§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.*
> *§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.*
> *§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.*
> *§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.*
> *§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor."*

Verifica-se que o objetivo do legislador neste artigo, é dar equidade entre os interesses do locador e do locatário, visando proteger o locatário, que agregou valor ao local utilizado em face da exploração de seu negócio, possibilitando a renovatória locatícia, e, o locador para que receba o valor de aluguel em conformidade com o mercado imobiliário.
No caso de existir uma Locação mista, onde o imóvel é utilizado tanto para fins comerciais e residenciais, se a atividade comercial tiver maior influência, serão aplicadas apenas as normas das locações residenciais; se a atividade residencial tiver maior predominância, serão as normas não residenciais que deverão ser observadas. Em suma, se a locação for mista e a atividade que se demonstra predominante é comercial, o locatário poderá exercer o direito a renovação.
Todavia, o artigo 52 do mesmo diploma, tipifica em caráter excepcional as possibilidades em que o autor não está obrigado a renovar a locação não residenciais.

Dispõe o art. 52:

> *"O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:*
> *I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;*
> *II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.*

> *1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.*
> *2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.*
> *3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar."*

2.2.3 LOCAÇÃO PARA TEMPORADA

Prevista no art. 48 da Lei do Inquilinato, este tipo de locação visa proporcionar a residência temporária do locatário. A forma deve ser escrita para não se confundir com outras modalidades de locação já citadas anteriormente, e ser impreterivelmente no máximo de 30(trinta) dias. O locador pode exigir o pagamento antecipado dos valores locatícios, tendo em vista o curto período de uso de seu imóvel podendo, caso deseje, exigir as garantias permitidas na Lei do Inquilinato para efetuar a locação.

Dispõe o Art. 48:

> *"Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.*
>
> *Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram."*

Caso o locatário permaneça por mais de 30(trinta) dias sem denúncia do locador, entender-se-á prorrogada por prazo indeterminado, tendo o locador que aguardar o prazo de 30(trinta) meses para pedir a resilição contratual, através da denúncia vazia, ou nas previsões do art. 47 do mesmo diploma, além de não poder mais exigir do locatário, o pagamento antecipado do aluguel.

2.2.4 LOCAÇÃO ESPECIAL COM FIM SOCIAL

Em seu artigo 53, a Lei do inquilinato prevê uma proteção ainda maior para a contratação da locação com templos religiosos, hospitais e estabelecimentos de saúde e ensino, disponibilizando desde a sua origem,

a possibilidade de ação renovatória. Limita o locador a retomar o imóvel locado, ficando este as previsões contidas no art. 9, ou se este, for utilizar o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que traga acréscimo de pelo menos 50% da área útil.

Dispõe o Artigo 53:

> *"Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido.(Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)*
>
> *I - nas hipóteses do art. 9º;*
>
> *II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinqüenta por cento da área útil."*

III CAUSAS DE RESILIÇÃO CONTRATUAL DA LOCAÇÃO

A locação poderá ser rescindida de diversas formas, neste estudo, abordaremos as mais comuns, e, dentre elas, podemos citar a simples entrega de chaves ao término da locação prevista no contrato, preconizado no art.46 da Lei do Inquilinato.
Outra forma, seria a entrega antecipada das chaves pelo locatário, onde por mútuo acordo com o locador, extingue-se o relacionamento jurídico. Esta forma de distrato, também chamada de resilição bilateral, pode também trazer ônus ao locatário que poderá ter que pagar a multa proporcional se prevista em cláusula contratual, e está prevista no artigo 9, da lei em estudo.
A resilição contratual, poderá ocorrer ainda, caso o locatário venha a falecer, e não tiver sucessores ou sublocatário no imóvel. Tal situação está prevista no art. 11 da lei, 8.245 de 1991.
Outra forma de haver a rescisão contratual, seria a rescisão unilateral, onde a falta de cumprimento de quaisquer cláusulas contratuais ou infração à lei, por quaisquer das partes, seja do locador ou do locatário, como por exemplo a falta de pagamento de aluguel. A resilição unilateral por iniciativa do locador é denominada como denúncia. Esta previsão encontra suporte através do art. 9 inc. II e III da Lei do Inquilinato.
Dentre as demais formas, podemos enumerar algumas delas, 1) a retomada do bem locado, prevista no art. 47 e seus incisos; 2) Implemento de cláusula resolutória expressa, onde o locador pode rescindir o contrato de locação, caso rescinda o contrato de trabalho do locatário que também é

seu funcionário; 3) Desapropriação do prédio locado; 4) Perda do objeto do contrato, onde deixa de existir o imóvel locado e, 5) Nulidade do Contrato de Locação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo centrou-se, inicialmente, na análise dos elementos que se relaciona ao tema proposto, objetivando a verificação da Lei nº 8.245 de 1991, também chamada de "Lei do Inquilinato", no que tange a contratação, as partes envolvidas, o objeto, a forma, e as possibilidade jurídicas de rescisão contratual da locação.

Por um método de exclusão, determinou-se pelo presente trabalho, analisar pelo objetivo proposto, o porquê da importância da Lei em estudo, visto que ela tem suma importância na vida cotidiana da sociedade, sendo uma ferramenta essencial para os operadores do direito, em face das normas de contratação de locação de imóveis urbanos para fins residenciais ou não residenciais.

A vista disso, concluiu-se que a necessidade de regular juridicamente o instituto da locação, foi sanada pelos legisladores com a promulgação da Lei do Inquilinato em 1991, e que vigora até o presente dia em nosso ordenamento jurídico, de forma a dar equidade nas relações entre locador e locatário de imóveis urbanos. Sabemos que o direito evolui de forma célere, de acordo com a vida em sociedade, visando dar equilíbrio e segurança as relações jurídicas, e, como podemos demonstrar, a Lei em estudo encontra-se ainda atualizada, atendendo assim, as expectativas sociais. Determinou-se no presente trabalho os benefícios e normas mais relevantes e utilizadas na Lei do Inquilinato.

Com o presente estudo, visamos abordar os aspectos mais importantes a respeito das locações de imóveis urbanos, buscando contribuir para um maior esclarecimento sobre o tema.

Por ser tratar de uma matéria tão vasta de informações, o pesquisador pretende continuar o estudo sobre este tema, em um momento futuro, acreditando que, com esse trabalho pode contribuir para um melhor entendimento sobre o assunto abordado.

REFERÊNCIAS

ARAUJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. Manual de prática de locação: lei do inquilinato anotada : questões práticas : modelos / Gediel Claudino de Araujo Júnior. 3. ed. São Paulo : Atlas, 2013.

Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11.1.2002. Disponível em: <

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 18 nov. 2016.

FIGUEIREDO, Ivanildo. Direito Imobiliário / Ivanildo Figueiredo. – - São Paulo : Atlas, 2010.

Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21.10.1991. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acessos em: 06, 07, 09, 11, 12, 16, 17 e 18 nov. 2016.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. Anotações à lei do inquilinato. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, 3º volume: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23ª. edição, ver e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei n° 8.245, de 18-10-1991. 7ª edição, São Paulo: Atlas S.A., 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos em espécie. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.