Já sabemos que o contrato de locação poderá dar-se tanto por *tempo determinado* quanto por *tempo indeterminado*. Mas é certo que, em qualquer das hipóteses, o *locatário* tem o dever de restituir o objeto da locação ao *locador*. Mas quando isso deve ser feito?

Locação com Prazo Indeterminado

Assim considerada a locação da qual o contrato *não prevê* um *prazo* para sua duração.

- **Locador:** Nesta hipótese, não poderá haver a denúncia da locação por parte do locador, a não ser que seja uma *denúncia cheia*, ou seja, aquela que se atende aos requisitos do art. 9º da Lei do Inquilinato.

> **Art. 9º, LI:** A locação também poderá ser **desfeita**:
> 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.

OBS.: Diante da gravidade das situações supracitadas, não será necessária a notificação prévia do locatário.

- **Locatário:** Poderá devolver a posse do imóvel a qualquer momento, desde que *mediante notificação prévia* do locador, com antecedência mínima de *30 dias*, sob pena de pagamento do valor equivalente a um aluguel.

> **Art. 6º, LI:** O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Locação com Prazo Determinado

Hipótese na qual o *tempo de duração* da locação é estabelecido no contrato.

> **Art. 4º, LI:** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

- **Locatário:** Pode rescindir o contrato antes do fim do prazo mediante o *pagamento de multa* , que deverá ser *proporcional* ao tempo remanescente do contrato.

OBS.: Caso a rescisão do contrato de locação decorra de transferência no emprego do locatário, este não será obrigado a pagar multa; deve apenas notificar o locador, de forma escrita, com antecedência mínima de 30 dias (Art. 4º, parágrafo único, Lei do Inquilinato).

- **Locador:** Não poderá retomar a posse do imóvel antes do fim do prazo contratual.

> **Art. 5º, LI:** Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Contrato com prazo igual ou superior a 30 meses

Caso haja renovação do contrato de locação por *tempo indeterminado*, ocorrem mudanças nas regras.

As regras para este tipo de contrato estão previstas pelo art. 46 da Lei do Inquilinato:

- O contrato deve ser escrito.
- A resolução independe de notificação do locatário – A *obrigação* do locatário de *restituir a coisa* surge *automaticamente ao fim do prazo* pactuado no contrato sem que ele deva ser avisado disso. Caso não o faça, ele já estará sujeito aos efeitos da mora (mora *ex re*).
- Hipótese de o locatário permanecer com a posse por 30 dias após findo o prazo contratual sem oposição do locador – Presume-se a *prorrogação do contrato por prazo indeterminado*, mas, caso isto ocorra, o *locador* poderá denunciar o contrato a qualquer tempo e sem motivo justo (denúncia vazia, porque não há um fundamento legal prévio autorizando a denúncia do imóvel).

> **Art. 46, §2º, LI:** Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Contrato com prazo inferior a 30 meses

Outra hipótese de locação, regulada no artigo 47 da Lei do Inquilinato:

- O contrato poderá ser verbal ou escrito.
- O locatário tem dever de restituir a coisa após o fim do prazo estabelecido, ocorrendo a *mora automaticamente*, de forma idêntica aos contratos superior a 30 meses.
- A permanência do locatário na posse do imóvel por 30 dias além do prazo estipulado sem oposição do locador também produz a prorrogação do contrato por prazo indeterminado.
- A **diferença**, neste tipo de contrato, é que, com ou sem a prorrogação, o *locador só poderá reaver o imóvel na hipótese denúncia cheia*, ou seja, **com motivo justificado**.

A *denúncia cheia* pode ser feita pelo locador nas seguintes situações:

Art. 9º da Lei do Inquilinato

- Mútuo acordo
- Infração legal ou contratual
- Falta de pagamento
- Realização de reparos urgentes
- Extinção do contrato de trabalho — hipótese em que o locatário e locador têm relação de empregado e empregador
- Para uso próprio ou para cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente — desde que estes não possuam residência própria
- Para demolição ou edificação
- Após 5 anos de vigência ininterrupta do contrato