Locação residencial (arts. 46 e 47)

Definição: as locações residenciais são, naturalmente, aquelas utilizadas para servir de residência, de morada permanente.

Fim do prazo de locação:

- **Locações por prazo igual ou superior a 30 meses:** a regra é que, após o fim do prazo contratual, automaticamente se *extingue* o contrato, independentemente de notificação ou aviso. Entretanto, se o locatário permanecer na posse do imóvel por mais de 30 dias, sem oposição do locador, presume-se *prorrogada* a locação por prazo *indeterminado* – mantidas as demais cláusulas e condições. Nesse caso de prorrogação, o locador poderá depois denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 dias para desocupação.

- **Locações por prazo inferior a 30 meses:** após o fim do prazo contratual, a locação *prorroga-se automaticamente* por prazo *indeterminado*. O imóvel poderá ser retomado pelo locador:
    - Nas hipóteses do art. 9º da Lei (causas de extinção de contratos independente do prazo).
    - Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário fosse relacionada com o seu emprego.
    - Para uso próprio do locador ou de seu cônjuge ou companheiro, bem como para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio. Nesse caso, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:
        - O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;
        - O ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.
    - Para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público que aumentem a área construída em, no mínimo, 20% ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50%. 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 deste.
    - Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar 5 anos.

O locador deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à sua matrícula.

Locação por temporada (art. 48 a 50)

Definição: a locação por temporada é aquela destinada à prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras e outros fatos de tempo determinado a se passarem em seu imóvel.

Prazo: a locação por temporada não pode ter prazo superior a 90 dias. No entanto, pode haver prorrogação por 30 dias – mais do que isso, torna-se um contrato de locação por tempo indeterminado.

Recebimento de valores: o locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia. Se o contrato posteriormente virar indeterminado, entretanto, isso deixa de ser possível.

Denúncia do contrato: havendo prorrogação do contrato, o locador somente poderá denunciar o contrato após 30 meses ou nas hipóteses do art. 47 (são as hipóteses já citadas de retomada do imóvel após o fim do prazo contrato de locação residencial igual ou superior a 30 meses).

Locação não residencial (art. 51 a 57)

Definição: é a locação (**i**) destinada a fins comerciais ou (**ii**) de locatário pessoa jurídica, quando o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes executivos ou empregados.

Extinção do contrato de locação não residencial:

- **Contrato por prazo determinado:** em regra, após o fim do prazo contratual, extingue-se a locação, independentemente de notificação ou aviso. Se, após, o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, por prazo indeterminado (art. 56).

- **Contrato por prazo indeterminado:** extingue-se com a denúncia por escrito pelo locador, concedidos ao locatário 30 dias para a desocupação (art. 57).

Direito de Renovação

Em determinados casos, o locador poderá ser obrigado a renovar o contrato de locação, havendo vontade do locatário.

Condições para o direito de renovação: há direito de renovação da locação de imóveis não residenciais, por igual prazo, sob as seguintes condições, *cumulativamente*:

- O contrato a se renovar deve ter sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

- O prazo mínimo do contrato a se renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos deve ser de 5 anos;
- O locatário deve estar explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos.

Titulares do direito de renovação:

- O direito de renovação 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.
- Se o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para atividades de sociedade de que faça parte, caso esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.
- 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.
- O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas.

Decadência do direito de renovação: decai o direito à renovação daquele que não propuser a ação entre um ano e seis meses antes da data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Exceções ao direito de renovação: o locador não está obrigado a renovar o contrato, se:

- Por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem a sua radical transformação, ou para fazer modificações de tal natureza que aumentem o valor do negócio ou da propriedade;
- 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. Tal hipótese de recusa da renovação não se aplica às locações de shopping center.

§ 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.

Direito à indenização do locatário: o locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes com que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se:

- A renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições;
- 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.

Locações especiais

Rescisão do contrato: 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:

- Nas hipóteses do art. 9º da Lei (causas de extinção de contratos em geral);
- Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado 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 cinquenta por cento de sua área útil.

Locação de lojas em *shopping center*: nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei. O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

- As despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22;
    - 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; (…)*
    - d) *indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
- As despesas com obras ou substituições de equipamentos que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do `habite-se` e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

ATENÇÃO! As despesas cobradas do locatário mencionadas acima devem ser previstas em orçamento, salvo nos casos de urgência ou força maior devidamente demonstrados. O locatário poderá, a cada 60 dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação de tais despesas excepcionais.

Contrato *built to suit*: o contrato conhecido como *built to suit*, ou **contrato de construção ajustada**, é aquele em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si ou por terceiros, de imóvel com finalidade não residencial indicado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado. Esta espécie de contrato de locação foi adicionada somente em 2012 à Lei do Inquilinato, viabilizando que o locador atue como um investidor, que constrói um imóvel especificamente para as necessidades do negócio do locatário, visando a um futuro ganho com a realização de contrato por tempo determinado.

No *built to suit*, poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis.

Em caso de denúncia antecipada desta espécie de contrato, a parte compromete-se a cumprir uma multa convencionada, não excedente à soma dos aluguéis a receber até o termo final da locação.