*Contrato* é uma espécie de negócio jurídico decorrente da manifestação de vontade das partes.

Assim, no *contrato de locação*, a vontade das partes é expressa da seguinte forma:

1. Locador – Disponibiliza a **posse** do objeto da locação.
2. Locatário – Poderá **usar** o bem e **gozar** dele de acordo com a finalidade estabelecida, mediante pagamento de remuneração periódica (mensal, geralmente), durante o período pactuado pelas partes.

Se não for estabelecido tempo de duração: O contrato será válido por tempo *razoável ou indeterminado*.

> **Art. 565, CC:** Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

O objeto do contrato de locação é uma coisa infungível, ou seja, é única e não poderá ser substituída por outra de igual validade, mesmo que da mesma espécie, qualidade e quantidade. Assim, ao fim do contrato, deverá ser restituído ao locador o mesmo objeto. A remuneração também é importante para qualificar um contrato de locação, pois, na hipótese de uma relação não onerosa (gratuita) com os moldes similares aos da locação, o contrato seria classificado como de comodato (no caso de bens imóveis). Se o objeto fosse fungível, a restituição poderia ser realizada por meio da substituição do objeto por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. É o caso do contrato de mútuo, por exemplo.

## ESPÉCIES

Diferenciam-se, principalmente, em razão da **finalidade** do contrato de locação:

1. Locação de coisas (arts. 565 a 578, CC) – O objeto será coisa infungível, mas *não há finalidade específica* para a locação.
2. Locação de prédio urbano (Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato) – Esta lei traz *3 espécies* de locação, de acordo com a *finalidade*:
    - *Locação residencial* (arts. 46 e 47, LI) – Moradia para a pessoa;
    - *Locação para temporada* (arts. 48 a 50, LI) – Uso do imóvel durante período e com fim específico, com duração máxima de 90 dias (ex.: estadia para férias);
    - *Locação empresarial* (arts. 51 a 57, LI) – Desenvolvimento de atividade empresarial.
3. Locação de prédio rural – Imóvel rústico (Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, arts. 92 e *ss.*).

## CLASSIFICAÇÃO

**Todo o contrato de locação é:**

- Sinalagmático – *Bilateral*, ou seja, envolve uma *prestação* e uma *contraprestação*.
    - Neste caso, a prestação realizada pelo locador é disponibilizar a posse do objeto locado e, em contraprestação, o locatário paga a remuneração.
- Consensual – Decorre de *manifestação de vontade* das partes.

> OBS.: Para constituir o contrato, a manifestação de vontade é suficiente. A entrega do bem já constitui parte da execução do contrato.

- Oneroso – Há *remuneração* do locador pelo locatário.
- Impessoal – Tanto o Código Civil quanto a Lei do Inquilinato permitem a *transmissão* do contrato aos herdeiros.

> **Art. 577, CC:** Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.

- De execução continuada ou trato sucessivo – A relação de prestação e contraprestação é *contínua*, ou seja, *renova-se* ao longo do tempo.
    - Exemplo: No contrato de locação com pagamento mensal, a cada mês se renova, para o locatário, a obrigação de pagar o aluguel e, para o locador, a obrigação de disponibilizar o bem.