

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – EXPOSIÇÃO SUCINTA DA LEI N. 8.245/91

1. Há na referida lei três modos de locação: a) residencial; b) não residencial; c) especial;
2. RESIDENCIAL: a1) com **prazo certo** ou **superior a trinta meses** (contrato por escrito); a2) com prazo **indeterminado** ou **inferior a trinta meses**;
3. NÃO-RESIDENCIAL: b1) locação comercial, com direito à renovatória; b2) outras locações livres;
4. ESPECIAL: locação por temporada (praia, campo, etc.);
5. **LOCAÇÃO RESIDENCIAL.**
6. **LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO CERTO/DETERMINADO OU SUPERIOR A TRINTA MESES**
7. **Características:**
8. **I. direito de retomada no vencimento, independente de motivação (denúncia vazia);**
9. DENÚNCIA VAZIA: no direito imobiliário é a ação de despejo sob o fundamento da retomada do prédio pelo locador sem que este tenha o dever de dizer o motivo, o mesmo que “retomada imotivada”;
10. **II. inoccorrência de prorrogação legal obrigatória após o vencimento;**
11. **III. direito à denúncia vazia pelo locador AINDA QUE ocorra a prorrogação tácita, DESDE QUE notifique o locatário com 30 dias de antecedência;**
12. Conferir o artigo 46 da Lei n. 8.245/91;
13. **LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO INDETERMINADO OU INFERIOR A TRINTA MESES**
14. **Características:**
15. **I. ocorrência de prorrogação legal compulsória após o vencimento;**
16. **II. Direito de retomada dependente de motivação (denúncia cheia) e só é possível nos casos elencados na lei;**
17. **III. Denúncia vazia somente é admitida após 05 anos de vigência ininterrupta da locação (art. 47, V, da Lei n. 8.245/91);**
18. OBSERVAÇÃO
19. Nas locações com prazo indeterminado ou inferior a trinta meses, com exceção do inciso V, do artigo 47, da Lei, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE DENÚNCIA IMOTIVADA ou VAZIA, operando com isso a sua prorrogação automaticamente. Somente poderá ocorrer a sua retomada na forma de um dos cinco incisos do artigo 47;
20. RETOMADA POR DISTRATO - CAUSAS
21. INCISO I – Cf. Art. 9º - Mútuo acordo – prática de infração legal ou contratual – falta de pagamento de aluguel ou demais encargos – reparações urgentes pelo Poder Público, que não possam ser feitas com os moradores no local ou que se recusem a sair;

22. Infrações legais ou contratuais – Artigos 22 e 23 da Lei.
23. INCISO II – Em decorrência da extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada ao seu emprego;
24. Despejo liminar em caso de rompimento do vínculo trabalhista – Art. 59, § 1º, II;
25. INCISO III – Se for pedido o imóvel 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 próprio;
26. USO PRÓPRIO e USO RESIDENCIAL
27. USO PRÓPRIO é qualquer utilização que se faça do imóvel; permitido por lei apenas para o locador, cônjuge ou companheira/o
28. USO RESIDENCIAL é utilização exclusivamente para moradia; somente aos ascendentes ou descendentes.
29. Essa diferenciação está firmada em jurisprudência.
30. INCISO IV – Demolição ou edificação licenciada, ou ainda para a realização de obras pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, 20%; ou se destinada a exploração de hotel ou pensão, em 50%;
31. Nesse caso a solicitação dá-se pelo locador e não pelo Poder Público;
32. INCISO V – Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar os 05 anos;
33. Se o locador preferiu a locação verbal, ou se, por escrito, inferior a 30 meses, deverá aguardar os 05 anos para poder, imotivadamente, despejar seu inquilino;
- 34. LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL**
35. *a) Locação comercial com direito à renovatória.*
36. O fundamento principal dessa modalidade de locação é proteger o “fundo de comércio” ou o “ponto”, o “aviamento”.
37. FUNDO DE COMÉRCIO: *conjunto de direitos que se estabelecem a favor do comerciante, nos quais se computam e se integram não somente os que se possam representar ou configurar materialmente, mas toda a sorte de bens, mesmo os imateriais, que se exibem como um valor a favor do comerciante; Pode ser representado pelo “ponto”, pela popularidade do estabelecimento, ou fama, pela freguesia, nome comercial, marcas de fábrica e de comércio, etc.*
38. Dessa forma, previnem-se os lucros cessantes derivados da interrupção da atividade e da necessidade de se deslocar o estabelecimento;
39. O DIREITO À RENOVAÇÃO é norma COGENTE, obrigatória, no artigo 45 da Lei;
40. REQUISITOS necessários à renovação: ARTIGO 51, da LEI n. 8.245/91;
41. A lei ESTENDE O DIREITO também ÀS INDÚSTRIAS e SOCIEDADES CIVIS com FINS LUCRATIVOS, desde que cumpram com os requisitos;
42. Se houver RESISTÊNCIA DO LOCADOR, o locatário AJUIZA AÇÃO RENOVATÓRIA, no prazo decadencial de um ano no máximo a seis meses no mínimo, ARTIGOS 71 A 75, LEI n. 8.245/91;
43. HIPÓTESES DE NÃO RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO
44. Artigo 52 da Lei n. 8.245/91
45. Inciso I – EM CASO DE OBRAS OBRIGATÓRIAS, determinadas pelo Poder Público, DE RADICAL MODIFICAÇÃO, OU OBRAS DE MODIFICAÇÃO EXTENSA PARA AUMENTO DO VALOR DO NEGÓCIO ou DA PROPRIEDADE;
46. Inciso II – EM CASO DE USO 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);

47. EXCEÇÕES ao INCISO II
48. § 1º - O IMÓVEL NÃO PODERÁ SER DESTINADO AO USO DO MESMO RAMO DO LOCATÁRIO;
49. EXCEÇÃO DA EXCEÇÃO: SALVO se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences;
50. § 2º - NOS ESPAÇOS EM *SHOPPING CENTERS* O LOCADOR NÃO PODE RECUSAR A RENOVAÇÃO DO CONTRATO com fundamento neste inciso II;
51. § 3º - INDENIZAÇÃO AO LOCATÁRIO PELA NÃO RENOVAÇÃO
52. Primeira hipótese: SE A RENOVAÇÃO NÃO OCORRER PARA TERCEIRO QUE APRESENTE MELHOR OFERTA PELO ALUGUEL;
53. Segunda hipótese: SE O LOCADOR NÃO DER O DESTINO ALEGADO PARA A NÃO RENOVAÇÃO EM 3 MESES DEPOIS DA ENTREGA;
54. Terceira hipótese: SE NÃO INICIAR AS OBRAS determinadas pelo Poder Público ou aquelas de melhorias alegadas no imóvel que declarou o locador;
55. RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA
56. Se não tiver havido acordo;
57. PRAZO DECADENCIAL DE 1 ANO no máximo e 6 MESES no mínimo;
58. § 5º, ARTIGO 51, Lei n. 8.245/91
59. *“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.”;*
60. JURISPRUDÊNCIA DO TJDF;
61. DIREITO CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO. INDETERMINADO. DECADÊNCIA. DENÚNCIA VAZIA. REQUISITOS PRESENTES. Verificando-se não ser necessária a produção de prova, é dever do Magistrado promover o julgamento antecipado do mérito da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Pelo princípio do livre convencimento motivado, o Juiz é o destinatário final das provas, sendo ele, portanto, quem decidirá se a instrução probatória, além daquela inicialmente produzida, é necessária ou não. **Segundo o disposto no artigo 51, § 5º, da Lei nº 8.245/1991, do direito à 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.** Se após o término do contrato, o locatário permaneceu no imóvel sem oposição do proprietário do bem, a locação passou a ter vigência por prazo indeterminado, consoante o artigo 56, parágrafo único, da Lei nº 8245/91, autorizando o locador, a qualquer tempo, a dar por findo o contrato, por denúncia vazia, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel, de acordo com o artigo 57, da lei de regência. ([Acórdão 1170991](#), 07336968420188070001, Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 15/5/2019, publicado no DJE: 21/5/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)
62. LEGITIMIDADE ATIVA 1: Para cessionários e sucessores;
63. LEGITIMIDADE ATIVA 2: Somente sublocatários, se sublocou;
64. **OUTRAS LOCAÇÕES LIVRES**
65. Artigo 53 - A LEI É MAIS PROTETIVA NO QUE TOCA À RESCISÃO DO CONTRATO PARA AS LOCAÇÕES COM HOSPITAIS, ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE E DE ENSINO, TEMPLOS RELIGIOSOS;
66. CONDIÇÕES ESPECIAIS nesse artigo para locações com essas entidades;
67. MAS RESCINDE O CONTRATO DE LOCAÇÃO SE CAIR NAS HIPÓTESES DO ARTIGO 9º, DA LEI,
68. COMO O DE NÃO HAVER PAGAMENTO DO ALUGUEL, como qualquer outro locatário;

69. CUIDADO: Rescisão do contrato NÃO É A MESMA COISA que Desocupação. Esta é consequência daquela, mas primeiro se analisam os motivos da rescisão e, depois, o tempo da desocupação; para cada entidade e situação a Desocupação é diferente. Veja abaixo alguns exemplos!
70. Comentário de Sílvio de Salvo Venosa sobre Outras Locações Livres:
71. *“a lei parte para uma grande restrição ao direito de propriedade e suprime destas locações o sistema ordinário do art. 56, qual seja, a denúncia vazia das locações não residenciais. Trata-se de proteção maior que a conferida pela ação renovatória, uma vez que a permanência da locação independe de qualquer iniciativa do locatário. Também o prazo de desocupação, quando decretado o despejo nas situações permitidas, é mais elástico (art. 63, par. 3º)”*;
72. NOTE: Se as entidades identificadas no artigo 53 (hospitais, etc.) forem despejadas por falta de pagamento (Art. 9º, inciso III, Lei n. 8.245/91) o prazo de desocupação é **imediate** e não de 1 ano. **Confira o caput do art. 63, § 3º**;
73. NOTE: Se a entidade é “**estabelecimento de ensino autorizado** e fiscalizado pelo Poder Público”, art. 63, § 2º, então a desocupação é entre 6 meses à 1 ano, para coincidir com as férias escolares.
74. **LOCAÇÃO PARA TEMPORADA.**
75. CONCEITO: Artigo 48, Lei n. 8.245/91;
76. RESIDÊNCIA TEMPORÁRIA DO LOCATÁRIO, DESTINADA AO LAZER, CURSOS, TRATAMENTO DE SAÚDE, FEITURA DE OBRAS EM SEU IMÓVEL E OUTROS FATOS SEMELHANTES;
77. PRAZO: NÃO SUPERIOR A 90 DIAS.
78. CONTRATO ESCRITO: A lei nesses casos EXIGE contrato escrito, EM RAZÃO DO PRAZO DETERMINADO;
79. SE O CONTRATO FOR VERBAL: Ajuste conforme o artigo 47, da Lei 8.245/91;
80. SE PERMANECER NO IMÓVEL ALÉM DO PRAZO: Ajuste conforme o artigo 47, da Lei 8.245/91;
81. RELATIVIZAÇÃO DO PRAZO DE 90 DIAS
82. PARA O CASO DE TRATAMENTO MÉDICO, por exemplo. Sempre conferir jurisprudência a respeito;
83. ESSA RELATIVIZAÇÃO está ATRELADA ao tipo de PAGAMENTO que foge da REGRA GERAL (pagamento posterior ao uso) para o PAGAMENTO ANTECIPADO.