

LOCAÇÃO DE COISAS – ARTIGOS 565 A 578

1. LOCAÇÃO no direito romano concebia pelo menos 3 objetos: locação de coisas, locação de serviços e locação de obra;
2. LOCAÇÃO NO DIREITO MODERNO restringiu o sentido, tornando a *locação de obra* como *empreitada (locatio conductio operis ou locatio operis)*;
3. E a *locação de serviço* passou a ser denominada no direito moderno de *prestação de serviço (locatio conductio operarum ou locatio operarum)*;
4. AQUI FALAREMOS SOBRE LOCAÇÃO DE COISAS.
5. CONCEITO
6. É o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração – Artigo 565, CC;
7. A LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA está inserida aqui, mas não é tratada em profundidade, porque requereria o estudo aprofundado de lei específica, como é o caso da Lei n. 8.245/91;
8. Além dessa lei há outras que fazem parte de um microcosmo legal que, também não podem ser tratadas aqui por falta de tempo;
9. AQUI TEREMOS APENAS AS REGRAS GERAIS DE LOCAÇÃO DE COISAS.
10. TERMINOLOGIA
11. Também podemos utilizar a expressão CONTRATO DE ARRENDAMENTO para LOCAÇÃO DE COISAS;
12. A expressão ALUGUEL ou ALUGUER é cotidianamente empregada tanto no sentido do próprio contrato de locação quanto para representar um de seus elementos essenciais peculiares, a saber, o valor da retribuição ou preço;
13. TAMBÉM as expressões LOCADOR e LOCATÁRIO podem ser substituídas por ARRENDADOR e ARRENDATÁRIO ou SENHORIO e INQUILINO, sendo essas últimas as mais comuns nas locações imobiliárias;
14. ELEMENTOS ESSENCIAIS
15. Além dos **requisitos** de existência e de validade dos negócios jurídicos, aplicáveis a todas as figuras contratuais, há aqueles que são **específicos para o contrato** de LOCAÇÃO DE COISAS;
16. Derivada do Artigo 565, CC, são: **tempo, coisa e retribuição**.
17. TEMPO
18. O contrato de locação é **essencialmente temporário**, ainda que no contrato não tenha sido especificado, não pode ser vitalícia;
19. ENTÃO, contrato de locação perpétuo é contradição em termos;
20. A locação deve ter prazo DETERMINADO ou INDETERMINADO;
21. ARTIGO 573 – “A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.”.

22. SE O LOCATÁRIO NÃO DEVOLVE O BEM NO PRAZO DETERMINADO passa a ser considerada *posse injusta e de má-fé*, aplicando-se as regras dos artigos 1.216 a 1.220, do CC (possuidor de má-fé);
23. Se não houver (notificação) manifestação da parte do LOCADOR entende-se prorrogada a locação;
24. NO CASO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA, artigo 6º, Lei 8.245/91, esta é regra específica, pelo menos para a extinção unilateral por iniciativa do locatário;
25. O LOCATÁRIO deve sempre pagar pelo tempo que a coisa estiver em seu poder, se exaurir o prazo na hipótese de extinção unilateral pelo LOCADOR (art. 575, CC);
26. O pagamento referido é denominado de ALUGUEL-PENA;
27. NA LEI NÃO HÁ QUALQUER PERÍODO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO SENDO SEMPRE DEFINIDA PELOS CONTRATANTES;
- 28. COISA**
29. O objeto do contrato de locação pode ser **coisa móvel ou imóvel**;
30. O REQUISITO INDISPENSÁVEL É DE QUE SEJA BEM INFUNGÍVEL, pois não é possível imaginar-se locação de bens que possam ser trocados por outros da mesma espécie, por ser próprio da locação o retorno do bem ao locador;
31. TAMBÉM NÃO PODE SER BENS CONSUMÍVEIS, porque importa na destruição imediata da sua substância;
32. PODE A LOCAÇÃO SER POR QUEM NÃO É PROPRIETÁRIO? Sim, pode, pelo simples motivo de que o contrato de locação não é translativo de propriedade e, conseqüentemente, de posse indireta, mas, sim, fonte de obrigações pessoais;
33. Então pode haver **sublocação**;
34. RETRIBUIÇÃO
35. Retribuição pela disposição da coisa locada;
36. Locação é contrato **essencialmente oneroso**, e a retribuição é chamada de PREÇO, ALUGUEL ou RENDA é estabelecida diretamente pelas partes, no exercício da autonomia da vontade;
37. BENS DA UNIÃO: artigo 95, Decreto Lei n. 9.760, de 1946, por meio de CONCORRÊNCIA pública e pelo maior preço oferecido, na base mínima do valor locativo fixado.
38. A fixação do valor não é totalmente livre;
39. VER ARTIGO 19, da Lei do Inquilinato, 8.245/91 – *Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.*