

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

## **Contrato de Locação**

Ana Paula Laynes Chaves (Unopar) ana.aplc@live.com  
Edson Felipe Ramos (Unopar) felipinhoramos72@hotmail.com  
Francismar Floriano de Oliveira (Unopar) francismarfloriano1997@gmail.com  
Daniele Mudrey Degraf (Unopar) dani\_mudrey@yahoo.com.br

### **Resumo**

Quando se ouve falar em contrato de locação, se entende como um acordo estabelecido entre locador e o locatário, mas acaba-se por esquecer de que todo acordo firmado mediante à um contrato é baseado em leis que existem para assegurar tanto os direitos do locador quanto os direitos do locatário, e vice-versa. O artigo apresenta a regulamentação das normas, quais os direitos e os deveres, garantias e penalidades em conformidade com a lei, de ambas as partes no momento da devolução de um imóvel, desta forma ajudando a esclarecer aquelas duvidas que existem tanto no momento da locação quanto na devolução do imóvel e fortalecendo a necessidade de se firmar um contrato no momento da locação.

**Palavras chave:** Contrato, Locação, Imóvel.

## **Lease Agreement**

### **Abstract**

When you speak of a lease contract, it is understood as an agreement between the landlord and the lessee, but you forget that any agreement made under a lease is based on laws that exist to secure the lessor's rights of the lessee, and vice versa. The article presents the regulations of the rules, what rights and duties, guarantees and penalties in accordance with the law, of both parties when returning a property, thereby helping to clarify those doubts that exist both at the time of lease as well as the return of the property and strengthening the need to sign a lease agreement.

**Key-words:** Contract, Lease, Property

### **1 Introdução**

A instituição da Lei do Inquilinato (BRASIL,1991) reafirmou a necessidade de formalização na hora de se firmar um contrato de aluguel de imóvel da área urbana e este trabalho propõe-se verificar a importância dos contratos de locação na devolução de imóveis apresentando e analisando pontos da referida lei a qual regulamenta as normas a serem consideradas, o enfoque da pesquisa justifica-se diante da necessidade de garantia tanto do locador quanto do locatário, tornando extremamente necessários os contratos, pois determinam direitos e deveres das partes envolvidas, trazendo segurança na devolução do imóvel. Diante das considerações que se

---

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

apresentaram foram realizadas pesquisas bibliográficas com a finalidade de se esclarecer os diversos pontos levantados.

## **2 Os contratos de Locação e a Lei do Inquilinato**

Os contratos de locação, mais do que um documento, representam um cuidado a mais na hora de locar um imóvel, devem estar em conformidade com a Lei do Inquilinato, devido a necessidade de garantias para as partes envolvidas. Para tanto se faz necessário que se entenda os conceitos de contrato, o que é o contrato de locação e qual o amparo legal.

### **2.1 Conceitos de Contrato**

Contrato compreende o documento onde duas ou mais partes expressam o interesse em regulamentar um acordo entre as partes, com interesse comum, conforme Diniz (2008, p.30),

[...] contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Já Fiúza (2002, p.251) descreve contrato de uma forma mais ampla e complexa, para ele um acordo tem com finalidade a segurança, sendo protegido pelo direito,

[...] é todo acordo de vontades de fundo econômico realizado, em função de uma sociedade, entre pessoas de Direito Privado, acordo que tem por objetivo a aquisição, o resguardo, a transferência, a conservação, a modificação ou a extinção de direitos, recebendo o amparo do ordenamento legal.

Enquanto para Diniz o contrato é um acordo destinado a regulamentar interesses comuns, Fiúza enfatiza o fundo econômico e o amparo do ordenamento legal. Os autores explicam com clareza o conceito de contrato, cada um a sua maneira, auxiliando uma melhor compreensão do mesmo.

### **2.2 Contrato de Locação**

Para Venosa, contrato de locação é a formalização do acordo firmado entre os envolvidos para a utilização de determinado serviço, coisa ou obra mediante pagamento, “contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a uma obra (empreitada)” Venosa (2003, p.136),.

Enquanto Milhomes (2005, p. 328) explica que no contrato de locação “estrita-se o sentido da palavra locação, hoje reservada para designar exclusivamente o contrato cuja a causa é proporcionar a alguém o uso e gozo temporário, de uma coisa restituível, em troca de retribuição pecuniária”.

Nota-se a concordância entre os autores em relação ao contrato de locação, porém Milhomes acrescenta a questão da restituição, ou seja, a devolução da coisa locada, ampliando o conceito.

---

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

### **2.3 Outros tipos de contratos de locação**

A Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991) também cita, além do contrato de locação residencial, o contrato de locação para temporada, que é o contrato realizado para uma residência temporária, e também o contrato de locação não residencial que é destinada a locações comerciais.

a) o contrato de locação residencial:

É o contrato de locação de imóveis destinados exclusivamente a residência;

b) o contrato de locação para temporada:

É realizado em casos de locação temporária “para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo”, alguns dos imóveis para temporada também contam muitas vezes com mobília já incluída, que deve constar no contrato e ser entregue como recebeu, esses imóveis possuem seus prazos de locação inferior a noventa dias. Neste também estão incluídas as punições, garantias citadas no contrato de locação residencial;

c) contrato de locação não residencial:

É o contrato destinado a locações de imóveis comerciais, imóveis locados a órgãos públicos como escolas e hospitais e também entidades religiosas, entre outros. Neste tipo de contrato existem regras específicas a serem cumpridas as quais são apresentadas do art 51 ao 57 da referida lei.

O contrato de locação residencial é o enfoque do presente artigo o qual apresenta regras, deveres, garantias e punições embasados na lei do inquilinato.

### **2.4 Lei do Inquilinato**

A Lei do Inquilinato Brasil (1991), diz respeito a locações dos imóveis urbanos, e os métodos favoráveis a elas determinando e regulamentando as normas a serem consideradas. Nas questões entre locador e locatário designou direitos e deveres a serem cumpridos por ambas as partes além de instituir garantias, em relação a desobediência das regras contratuais instituiu penalidades a serem aplicadas.

A locação de imóvel a qual se refere esta pesquisa relaciona-se a locação de coisas e conforme a Lei do Inquilinato que é Lei nº8.245, criada especialmente para este determinado tipo de contrato.

#### **2.4.1 Pontos de maior relevância na devolução do imóvel**

Conforme a Lei do Inquilinato Brasil (1991),

O locador possui, dentro da lei, deveres a serem cumpridos, tendo como obrigações a entrega do imóvel em bom estado para o uso, explicar defeitos já existentes, entregar ao locatário um comprovante de pagamento, e mais alguns deveres aqui não citados, para uma melhor estadia de quem vai usufruir do local.

O locatário por sua vez também possui deveres, como por exemplo pagar o aluguel dentro dos prazos estabelecidos pelo locador, usar o imóvel corretamente para o que foi destinado, devolver o imóvel como recebeu e avisar o locador em caso de algum

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

defeito no imóvel, pagar as contas feitas pelo próprio locatário como a conta de água, conceder que locador possa fiscalizar o local com data e hora marcada pelo mesmo, entre outros deveres.

Portanto o locatário deve devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, inclusive desfazendo qualquer modificação feita durante a estadia como a lei explica “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal”, e para realizar essas modificações é necessário que o dono concorde com tais mudanças, explicado também pela lei “não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locado”.

O contrato de locação residencial possui datas que indicam a validade do mesmo, alguns são maiores de 30 meses e outros menores, nos contratos com mais de 30 meses não exigem que o locatário avise com antecedência a saída do imóvel, e a lei dispõe, “Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso”, já os contratos inferiores a 30 meses a Lei exige que, em caso de rescisão, o locatário deve alertar o alugador de sua saída em um prazo de 30 dias antes, já se for permanecer no imóvel, segundo a lei, o contrato é renovado espontaneamente conforme diz a lei “Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado”. Já nos outros contratos de locação abordados pela lei devem ser observadas as características específicas de cada tipo de imóvel.

O locador tem o direito de realizar uma vistoria durante a estadia e na devolução do imóvel para garantir que o mesmo não possui irregularidades ou está diferente do que foi entregue ao locatário, devendo solicitar previamente a sua autorização para a referida vistoria, e prevista em lei “permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora [...]”

A rescisão contratual antecipada, por parte do locatário, só ocorrerá nas situações previstas na referida lei inclusive no que se relaciona a ordem de despejo por conta de má utilização do imóvel, inadimplência por conta do locatário ou outro, por sua vez o locatário não é obrigado a apresentar motivos para a devolução, porém deverá realizar o pagamento da multa estipulada em contrato.

A determinação de penalidades para o locatário que não cumpre a lei deve ser prevista em cláusula contratual e é apresentada no Art. 43. “Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário”, e no art 44 que prevê condições em que é considerado crime de ação pública inclusive passível de detenção que poderá ser substituída por prestação de serviço comunitário pelo descumprimento do previsto neste artigo da referida lei.

Cada imóvel tem suas exigências de acordo com o que o locador deseja, e quando chega o momento de devolver o imóvel é importante ler o contrato novamente e seguir todas as normas nele estabelecidas, assim evitando confusões tanto para o locador quanto para o locatário.

---

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

#### **2.4.2 Ações de Despejo**

A ação de despejo acontece quando o locador requer novamente seu imóvel locado obrigando o locatário a deixar o imóvel, e segundo Xavier (2014) “Despejo” é a ação específica que o locador se utiliza para a retomada do imóvel.”

O despejo vai além de somente a falta de pagamento e ocorrem só em casos mais graves, principalmente o não cumprimento das cláusulas contratuais, essas ações podem ser aplicadas conforme a Lei do inquilinato (BRASIL, 1991) quando:

a) não há cumprimento das cláusulas contratuais:

A ordem de despejo é colocada em prática após o descumprimento do contrato de locação “o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento”;

b) em caso de morte do locatário:

Quando ocorre o falecimento do locatário e o mesmo não deixa dependentes, somente pessoas sem vínculo familiar ou econômico e desconhecidas pelo locador conforme cita a Lei “a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei”;

c) ocorre a sublocação:

Quando o locatário aluga o imóvel para terceiros sem o consentimento do locador e desocupa o imóvel deixando o sublocador, nessas circunstâncias o locador poderá tomar providências quanto ao despejo pois de acordo com a Lei “a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.”;

d) há inadimplência:

No caso de inadimplência do inquilino quanto as suas obrigações com o aluguel e outras despesas da casa e de acordo com a Lei “a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 [...]”;

e) entre outros.

As ações de despejo podem ser julgadas procedentes ou improcedentes. Quando determinada improcedente o locatário poderá permanecer no imóvel, pois foi julgado que não houve o descumprimento da lei, já quando são determinadas procedentes, a lei delimita um prazo para a desocupação do imóvel, como prevê “Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária”.

Nos casos em que a ação for julgada procedente a lei determina que com a finalização do prazo ocorrerá o despejo, inclusive com o emprego de força e arrombamento de acordo com o art 65 “Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.”

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

Os bens materiais do morador despejado que não retirar do imóvel “serão entregues à guarda de depositário”.

Em caso de falecimento de algum dos ocupantes da casa o despejo só poderá ser realizado 30 dias após o ocorrido, como determina a lei “O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel”.

No caso do locatário abandonar o imóvel após a ação ser levada a juízo o locador poderá retomar a posse do imóvel conforme prevê o artigo 66 “Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel”.

### **2.4.3 Condições do Imóvel na Devolução**

Uma das preocupações que se apresentam na hora da devolução do imóvel é como se encontra a situação física desse imóvel locado, e o contrato de locação amparado pela Lei do inquilinato regulamenta essa devolução determinando a obrigação do locatário em devolver o imóvel em perfeitas condições conforme o art. 23 da Lei do Inquilinato “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal” Brasil (1991), a Lei também prevê que é possível a realização de vistoria desde que autorizada pelo locatário garantindo as condições do imóvel, já nos art. 35 e 36 dispõe sobre as benfeitorias realizadas no imóvel durante a estadia determinando que a retirada só poderá ocorrer caso não afete a estrutura do imóvel.

### **2.4.4 Garantias no Contrato**

A garantia de que se vai receber é uma questão que traz insegurança na hora de locar, porém nos contratos de locação existem 4 tipos de garantias para quem está alugando asseguradas pela Lei, essas garantias são: caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas do fundo de investimento (BRASIL, 1991):

#### **a) caução:**

Segundo Fulgencio (2007) caução representa garantia de que o credor irá honrar o compromisso firmado em contrato. A Lei apresenta três tipos de caução: em bens móveis, em dinheiro e caução em títulos e ações;

#### **b) fiança:**

A Fiança é a garantia de recebimento caso esta não seja saldada pelo devedor e o art 818 do Código Civil brasileiro apresenta a figura do fiador que é a pessoa que assume a dívida caso o devedor venha descumprir com a obrigação assumida perante um credor, Brasil (2002);

#### **c) seguro de Fiança Locatícia:**

De acordo com Real (2016) o Seguro de Fiança Locatícia é quando o inquilino contrata um seguro cuja apólice terá o mesmo período do contrato de locação com o intuito de garantir o pagamento do aluguel em casos de inadimplência, dispensando a necessidade de se ter um fiador;

#### **d) cessão Fiduciária de Quotas do Fundo de Investimento:**

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

Para Ribeiro (2015) “a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento” é uma modalidade de garantia recente e pouco aplicada e consiste na utilização de quotas de investimento como garantia na locação.

#### **2.4.5 Renovação contratual**

A renovação contratual ocorre quando existe a manifestação de se permanecer no imóvel após findo o contrato, porém existem requisitos a serem aprovadas para acontecer essa renovação, o locatário precisa apresentar diversas provas e indicações de que pode continuar usufruindo do imóvel em questão segundo a lei:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:  
I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Observa-se de acordo com o art 71 deverá apresentar várias provas para que ocorra a devida renovação contratual, como o cumprimento minucioso do contrato anterior, pagamento de despesas que o contrato exigir, indicação de um fiador, aceite por parte do fiador, entre outros.

### **3 Metodologia**

A pesquisa de acordo com sua natureza classificou-se como pesquisa básica pela característica de geração de conhecimento, procurando apresentar resultados através da pesquisa bibliográfica que conforme Gil (2008, p.50) “A pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científico”, apresentando as principais questões na devolução de imóvel, já quanto aos objetivos a pesquisa classificou-se como exploratória, pois teve o propósito de analisar os principais pontos dos contratos de locação de imóvel urbano, a luz da lei do inquilinato, para Cervo e Bervian (1996) a pesquisa básica tem como objetivo o saber e a “necessidade Intelectual” pelo conhecimento e o estudo exploratório é o início de uma pesquisa.

Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

#### **4 Análise dos Resultados**

Analisando os pontos da Lei do Inquilinato referente a devolução de imóvel observou-se que a instituição da referida lei apresenta obrigações a serem cumpridas por parte do locador, e também por parte do locatário dando o suporte legal necessário para ambas as partes, tanto na hora da locação como na hora da devolução do imóvel que é o objeto presente estudo.

Quanto a devolução observou-se que a lei definiu parâmetros a serem cumpridos tanto pelo locador quanto pelo locatário:

- a) Nas ações de despejo esclarece que o mesmo ocorre quando a falta de pagamento, descumprimento das cláusulas contratuais, falecimento do locatário, sublocações não autorizadas, entre outros, esclarece ainda que as ações devem ser julgadas procedentes para que se possa seguir com a ação de despejo e a devida desocupação do imóvel cumprindo os prazos legais, e que em caso de resistência poderá até ser usando a força e arrombamento;
- b) O imóvel deve estar em perfeitas condições na devolução e estar em conformidade com o que a lei exige, como não realizar alterações na estrutura do imóvel sem o consentimento do locador e caso seja autorizada não deverá ser retirada do imóvel se prejudicar a estrutura, ainda prevê que é possível a vistoria do imóvel desde que consentida previamente pelo locatário;
- c) Nas garantias contratuais a lei prevê quatro tipos, sendo elas: caução, fiança, seguro de fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas do fundo de investimento, assegurando que o locador irá cumprir com as obrigações por ele acordadas no contrato;
- d) A renovação contratual ocorre quando é manifestada a vontade por parte do locatário de se permanecer no imóvel, e poderá ser realizada desde que cumpridas as exigências previstas em lei.

Observou-se que a lei propôs penalidades para ambas as partes envolvidas no contrato, que deixarem de cumprir alguma das cláusulas contratuais e amparadas pela lei, as punições podem ser consideradas como contravenção penal e crime de ação pública, e são passíveis inclusive de prisão.

#### **5 Conclusão**

Analisando as questões contratuais referentes a devolução de imóvel à luz da Lei do Inquilinato, observa-se que a lei ao instituir regras para a devolução do imóvel, ampara legalmente o locador e o locatário em seus direitos, define suas obrigações e estabelece penalidades a serem cumpridas caso haja desrespeito às cláusulas contratuais. Diante destas considerações e a luz da bibliografia consultada, conclui-se que os parâmetros apresentados na Lei do Inquilinato referentes a devolução do imóvel, conferem a confiabilidade necessária tanto ao locador quanto ao locatário, e o contrato de locação firmado entre as partes em suas cláusulas contratuais relativas a devolução baseados na Lei conferem a legitimidade necessária na hora da devolução assegurando o cumprimento das obrigações e a aplicação de penalidades quando houver o descumprimento das regras acordadas.

---



Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

## Referências

**BRASIL.** *Lei do Inquilinato.* Vade Mecum Saraiva. 25 ed. Brasil: Saraiva. 2018.

**BRASIL.** *Lei Nº 8.245/1991.* Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em 10 abr 2018.

**CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A.** *Metodologia Científica.* 4 ed. São Paulo. MAKRON Books. 1996.

**DINIZ, Maria Helena.** *Curso de direito civil brasileiro.* Vol.3. São Paulo: Saraiva. 2008.

**FIÚZA, César.** *Direito Civil: curso completo.* 5 ed., rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey. 2002.

**FULGENCIO, Paulo Cesar.** *Glossário Vade Mecum.* Rio de Janeiro. Mauad X. 2007.

**GIL A.C.** *Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.* São Paulo. Atlas SA. 2008.

**MILHOMES, Jônatas.** *Manual Prático dos Contratos.* Rio de Janeiro: Forense. 2005.

**REAL, Vitório.** *Como funciona o seguro fiança no contrato de aluguel.* 2016. Disponível em: <<http://www.vivareal.com.br/blog/dicas-aluguel/como-funciona-o-seguro-fianca-no-contrato-de-aluguel/>>. Acesso em: 13 abr 2018.

**RIBEIRO, Arnaldo de Souza.** *Seção fiduciária de quotas do fundo de investimento.* 2015. Disponível em: <<https://www.recantodasletras.com.br/textosjuridicos/5159964>>. Acesso em: 12 abr 2018

**VENOSA, Silvio de Salvo.** *Direito civil: contratos em espécie.* 3 ed. São Paulo: Atlas. 2003.

**XAVIER, Eder.** *A nova Lei de Locações e o despejo por falta de pagamento,* 2014. Disponível em: <<http://justificando.cartacapital.com.br/2014/11/08/nova-lei-de-locacoes-e-o-despejo-por-falta-de-pagamento/>>. Acesso em: 12 abr 2018.

---



Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018





Ponta Grossa, Paraná, Brasil – 06 a 08 de junho de 2018

