

A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM RESIDENCIAL E A QUESTÃO DA DURAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL: ASPECTOS PRÁTICOS DA CONTRATAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO DE TRINTA MESES

THE RENTAL OF PROPERTY FOR RESIDENTIAL PURPOSES AND THE ISSUE OF THE DURATION OF THE CONTRACTUAL TERM: PRACTICAL ASPECTS OF CONTRACTING FOR A FIXED TERM OF THIRTY MONTHS

Gilberto Carlos Maistro Junior¹

RESUMO: Em que pese não se trate de requisito de validade do negócio jurídico em questão, são inegáveis as vantagens da celebração do contrato de locação residencial por prazo mínimo de trinta meses e por escrito. Sob o prisma do interesse do locatário, há a conquista de maior estabilidade e segurança quanto à manutenção do local de moradia. Para o locador, obtém o direito de reaver o imóvel findo o prazo contratado, desde que manifeste oposição à continuidade da relação com o locatário nos trinta dias seguintes ao termo final do prazo contratado pelas partes. Aliás, mesmo que não o faça e que ocorra o restabelecimento da relação, a partir de então por tempo indeterminado, o locador preservará o direito de reaver o imóvel a qualquer tempo, desde que promova a denúncia do contrato, valendo-se de notificação premonitória para tanto, na qual conceda ao locatário o prazo mínimo de trinta dias para desocupação. O presente estudo é desenvolvido para fim de demonstrar as razões pelas quais é possível firmar a conclusão acima apresentada.

ABSTRACT: Although this is not a requirement for the validity of the legal transaction in question, the advantages of signing a written residential rental agreement for a minimum period of thirty months are undeniable. From the perspective of the tenant's interest, greater stability and security are achieved in terms of maintaining the place of residence. For the landlord, he obtains the right to recover the property found within the contracted period, as long as he expresses opposition to the continuation of the relationship with the tenant within thirty days following the end of the period contracted by the parties. In fact, even if he does not do so and the relationship is reestablished, from then on, for an indefinite period of time, the landlord will retain the right to repossess the property at any time, as long as he terminates the contract, using premonitory notification granting the tenant a minimum period of thirty days to vacate. The present study is developed to demonstrate the reasons why it is possible to establish the conclusion presented above.

1. INTRODUÇÃO

A locação de imóveis urbanos tem inegável importância econômica e social na realidade brasileira.

Do ponto de vista econômico, o propósito de obter renda pela via do recebimento de aluguéis exige ou o investimento em fundos específicos ou na

¹ Advogado. Doutor (FADISP) e Mestre (UNIMES/SP) em Direito. Professor Titular de Direito Civil na Faculdade de Direito de Sorocaba (FADI). Professor Titular de Direito Processual Civil na Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo (FDSBC). Membro efetivo do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP) e do Centro de Estudos Avançados de Processo (CEAPRO). *e-mail:* maistro.junior@gmail.com.

aquisição de direitos sobre bem imóvel, de modo a permitir a entrega da posse direta desse a terceiro (o locatário) tendo por contrapartida o recebimento de aluguéis, na forma do contratado.

Considerado o acima exposto, fica evidente que, no mais das vezes, a locação de imóveis urbanos é antecedida por outros negócios que a viabilizam, pelos quais o locador legitimamente obtém direitos sobre o bem imóvel locado, suficientes à disposição da posse direta ao inquilino.

Nesse sentido, a possibilidade de exploração de imóvel no mercado de locações pode ser antecedida da celebração de compromisso ou da efetiva compra e venda do bem, ou mesmo de cessão de direitos, doação ou outros negócios, que, por si, trazem à lume hipóteses de incidência tributária (considere-se o ITBI, na compra e venda, ou o ITCMD, na doação, por exemplo), movimentam as atividades de serventias extrajudiciais (dos tabelionatos de notas aos de protestos², e, sem dúvida, dos serviços de registro de imóveis), promovem a circulação de riquezas que, não raro, exigem a contratação de serviços de variadas naturezas (de advogados a corretores de imóveis, engenheiros, arquitetos, agrimensores, documentistas, dentre outros) e até a celebração de contratos bancários (como o de mútuo imobiliário, de seguros etc).

Observe-se que são diversas formas de movimentação de atividades com repercussões no cenário econômico, com a geração de empregos, contribuições previdenciárias, recolhimento de tributos e outros reflexos que impactam positivamente na seara coletiva ou pública, de modo a ultrapassar os limites do interesse das partes contratantes.

No plano social, os impactos são ainda mais claros. Considerado que a locação para fim não-residencial em grande parte das vezes é celebrada para fim de fixação de sede para atividades econômicas, aclara-se que contribui para a geração de

² A obtenção das certidões junto aos Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos é uma das providências costumeiras adotadas por ocasião da verificação da segurança jurídica para a celebração de negócios imobiliários. Embora mitigada pelos entendimentos jurisprudenciais desde a edição do enunciado 375 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça bem como pelas inovações trazidas pela Lei 13.097/2015 (principalmente após as alterações havidas, com destaque para o texto do art. 54, §2º, I e II, por força da Lei 14.382/22) e pelo CPC em vigor, que afastam as providências de praxe (obtenção de certidões) como exigência para a aferição da boa-fé do adquirente de direitos sobre imóvel e, dificultam o reconhecimento da fraude à execução, fato é que a providência é relevante para que o adquirente de imóvel tenha ciência dos riscos que corre e do possível passivo que poderá atrair com relação aos custos da defesa dos seus direitos em juízo, caso haja discussão acerca da referida ordem de fraude, futuramente provocada por eventuais credores do antigo titular dos direitos sobre o bem adquirido. Outro exemplo, já diretamente relacionado à dinâmica do contrato de locação, é a possibilidade de protesto de título pertinente a crédito locatício (aluguel, em especial).

empregos, com outras consequências tributárias e previdenciárias, geradoras de importantes recursos para a administração pública.

Outros tantos exemplos poderiam ser citados, mas o presente estudo volta-se à locação residencial, cujos impactos sociais são latentes: basta compreender que viabiliza o acesso à moradia digna³. Não há como negar que, sem a via da locação, a concretização do respeito ao direito social à moradia decente seria absolutamente impossível para considerável número de pessoas no Brasil frente à baixa renda média e, conseqüentemente, a inviabilização prática de reserva de riqueza material, indispensável à aquisição do bem próprio.

Com isso, o estabelecimento de um sistema de regras que garantam a segurança jurídica da manutenção da moradia conquistada é indispensável à salvaguarda do referido direito social (CF, art. 6º) e, assim, à manutenção da harmonia com o princípio do respeito à dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, III).

Por isso, correta a premissa adotada na Lei 8.245/1991 – conhecida como Lei de Locações ou Lei do Inquilinato⁴ -, no sentido de que ao locador não é possível reaver o imóvel locado durante o prazo contratado (art. 4º, *caput*, primeira parte) bem como de limitar as hipóteses em que poderá ser extinto o contrato de locação contra a vontade do locatário.

Observa-se que nem mesmo o final do prazo contratual, por si, é causa absoluta de extinção do contrato ou do direito do locador a reavê-lo livre de pessoas e coisas, como se nota no art. 47 da mencionada lei especial. Sendo assim, somente diante do preenchimento de requisitos estabelecidos no art. 46 da Lei do Inquilinato é que se permitirá ao locador considerar a extinção do contrato e postular a restituição

³ Carlyle Popp também reconhece a função social e econômica que o contrato de locação de imóveis carrega. Ademais, alude à relevância da locação, em especial frente ao direito social à moradia, com destaque para os tempos passados de enfrentamento da pandemia trazida pelo SARS-COV-2 e a COVID-19. Nesse sentido: POPP, Carlyle. A responsabilidade contratual nas relações locatícias imobiliárias urbanas em tempo de coronavírus. **Migalhas**. 27.04.2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/344457/responsabilidade-contratual-nas-relacoes-locaticias-imobiliarias>. Acesso em: 30.01.2024. Arthur Narciso de Oliveira Neto também destaca como “problema verdadeiramente angustiante” o déficit habitacional no Brasil sendo certo que a ineficácia das iniciativas públicas e privadas voltadas ao seu combate acarreta o aumento do “número de pessoas que se sujeitam às condições sub-humanas de habitação”. Aponta que sequer o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi capaz de lograr êxito no seu objetivo de proporcionar acesso à casa própria à parcela majoritária da população, de modo que à locação resta o papel social de suprir tal deficiência, “proporcionando o exercício do direito à moradia àqueles impossibilitados de adquirir a própria morada” – meta que, segundo afirma, também não foi atingida (**Locação Residencial**: aspectos materiais da dissolução do contrato. Rio de Janeiro: Renovar, 1996. p. 1).

⁴ Conforme consta da ementa da Lei 8.245/1991, trata-se de diploma que: “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.”

do imóvel pelo locatário, requisitos esses que abarcam a celebração de contrato por tempo determinado mínimo de trinta meses, de modo a garantir alguma estabilidade ao inquilino e à sua família no tocante ao seu local de morada.

Percebe-se, pois, que não há *exigência legal* de celebração da locação residencial por escrito e nem mesmo que tal se dê por trinta meses para fim da validade do negócio jurídico celebrado, mas protege-se o locatário contra a intenção do locador de reaver o imóvel após pouco tempo de vigência da locação, de modo a garantir alguma estabilidade e segurança quanto ao local em que fixado o lar pessoal e/ou familiar.

A referida proteção tem exceções, como, por exemplo, as hipóteses de compromisso de compra e venda, efetiva venda ou cessão de direitos do imóvel locado, nas quais, se não preenchidos os requisitos do art. 8º da Lei do Inquilinato, será permitida a retomada do imóvel pelo adquirente dos direitos sobre esse. Para tanto, o adquirente deverá denunciar o contrato no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, com o prazo de noventa dias para desocupação (art. 8º, §2º, da Lei 8.245/1991)⁵. De todo modo, em geral, as regras previstas na lei especial permitem ao inquilino condições de organização de vida familiar, com a garantia de trinta meses de duração da locação ou até de cinco anos, se celebrada verbalmente ou por escrito, porém, com prazo inferior a trinta meses (Lei 8.245/1991, art. 47, V)⁶, salvo, é claro, se presente alguma das hipóteses, previstas

⁵ Traz a Lei 8.245/1991, no art. 8º, *caput*: “Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, **salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.**” (destaque do autor, relativo aos mencionados requisitos para que o locatário garanta que o adquirente dos direitos sobre o imóvel locado tenha que respeitar o prazo determinado na contratação da locação. Os parágrafos do mencionado artigo trazem: “§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. § 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.”

⁶ Como bem esclarece Francisco Carlos Rocha de Barros, a hipótese prevista na Lei 8.245/1991, no art. 47, V, também se trata de denúncia vazia, que, contudo, exige o decurso de cinco anos contados do início da relação locatícia, sem interrupções, e que, ao tempo da iniciativa voltada à rescisão do contrato, esse já vigore por tempo indeterminado. Sustenta, ainda, que, embora não haja previsão expressa neste sentido, trata-se de denúncia que há de se dar por notificação (logo, o aviso ao locatário é indispensável, com, no mínimo, um mês de antecedência, em razão da combinação do disposto no art. 79 da Lei 8.245/1991 - *verbis*: “No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil” - com o fixado no art. 1.209 do Código Civil de 1916, vigente à época dos comentários do autor, aqui referidos - **Comentários à Lei do Inquilinato**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 250). De outro lado, Nagib Slaibi Filho entende que, decorridos os cinco anos, a ação de despejo pode ser ajuizada nos trinta dias imediatamente seguintes, de modo que somente será necessária a notificação premonitória se ultrapassado o trintídio referido. Nesse sentido, afirma: “No caso do art. 47, V, é conveniente que a ação de despejo seja ajuizada nos 30 dias seguintes à data em que se completaram os 5 anos da locação. Se decorridos os 30 dias, sem o ajuizamento da *actio de*

na mesma lei, autorizadas da extinção do contrato – nas quais não se encontra o simples decurso do prazo contratual.

Exatamente sobre os impactos do prazo da locação residencial sobre o direito do locador de retomar o bem findo o seu termo final contratado é que se trata no presente estudo.

2. A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO DIREITO BRASILEIRO

O contrato de locação de coisas é disciplinado no Código Civil, arts. 565 a 578. No tocante à locação de imóveis urbanos, contudo, há ressalva no próprio Código Civil, art. 2.036, no sentido de que são regidas pela lei especial acima já referida, qual seja, a Lei do Inquilinato (8.245/1991).

evacuando necessária será a notificação premonitória, com prazo de 30, embora a lei não a preveja, mas nos termos do Enunciado XV, da Corregedoria, antes mencionada” – referência à Corregedoria Geral da Justiça-RJ (**Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 298). Concordamos com a posição de Francisco Carlos Rocha de Barros quanto à necessidade de notificação premonitória após o decurso de cinco anos do início da locação então já vigente por tempo indeterminado para fim da denúncia autorizada pelo art. 47, V, da Lei do Inquilinato. Trata-se de exigência da boa-fé objetiva haja vista que a duração prolongada da relação locatícia e a vigência por tempo indeterminado impedem a formação de justa expectativa do locatário no sentido da intenção do locador de reaver o imóvel após o quinquênio contado do termo inicial do contrato de locação, diferentemente do que se verifica na hipótese do art. 46, *caput*, da mesma lei. Observa-se que, no §1º do mesmo art. 46 da Lei do Inquilinato há disposição expressa no sentido de que a “prorrogação” da locação por tempo indeterminado somente será presumida se o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de trinta dias após o termo final referido, sem oposição do locador. Portanto, antes disso, na forma da parte final do *caput* do mesmo artigo, inclusive, é cabível a iniciativa do locador pertinente à propositura da ação sem qualquer notificação ou aviso prévio. No caso do art. 47, V, da Lei de Locações, o locatário estará na posse do imóvel, em contrato já vigente por tempo indeterminado, quadro que, por si, afasta a possibilidade de constatação de qualquer elemento objetivo que permita a certeza de sua expectativa quanto ao fim da relação imediatamente após os cinco anos contados do termo inicial. Entendimento em contrário, no sentido do cabimento da medida imediata de propositura da ação de despejo (logo, sem a notificação premonitória e à concessão de prazo), consistiria no estabelecimento de termo final *legal* ao contrato de locação prorrogado por tempo indeterminado justamente por disposição da mesma lei – e, assim, em verdadeiro contrassenso, que não pode ser admitido, por, além de tudo, frustrar justas expectativas que a própria prorrogação por tempo indeterminado gerou no locatário. Ademais, qualquer contrato que vigore por tempo indeterminado não tem termo final antes da denúncia, precedida de notificação ensejadora justamente da fixação desse (termo). Como bem anota Sylvio Capanema de Souza, por estar o contrato em vigência por tempo indeterminado, “não poderia ser o locatário considerado em mora, enquanto não interpelado”. E conclui: “Seria absurdo que fosse surpreendido com a ação de despejo, tendo que arcar com os ônus sucumbenciais, sem que tivesse a oportunidade de desocupar voluntariamente o imóvel, sem qualquer outra cominação.” (**Da Ação de Despejo**. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 325). Assim, por respeito aos deveres anexos à boa-fé objetiva, imperiosa a medida pertinente à notificação premonitória em qualquer caso que se enquadre no disposto no art. 47, V, da Lei especial de regência da locação de imóveis urbanos. Quanto ao prazo (um mês ou trinta dias), concordamos com Nagib Slaibi Filho que deva ser de trinta dias, em analogia ao disposto no art. 46, §2º, da Lei 8.245/1991, suficiente para afastar da hipótese a aplicação da regra de integração do sistema, trazida no art. 79 da mesma Lei.

A dita lei especial traz, em seu art. 1º, que a locação de imóvel urbano é por ela regulada, contudo, com exceções. Nesse passo, o parágrafo único do art. 1º da Lei 8.245/1991 traz que continuam regulados pelo Código Civil e por outras leis especiais as locações (alínea *a*): (1) de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; (2) de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; (3) de espaços destinados à publicidade; e (4) em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; além dos contratos de arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades (alínea *b*).

Para tanto, a Lei 8.245/1991 é estruturada em três títulos, sendo o primeiro dedicado às regras de direito material (arts. 1º ao 57), o segundo pertinente aos procedimentos (portanto, regras de direito processual, especificamente quanto às chamadas *ações locatícias*, nos arts. 58 ao 75) e o último às disposições gerais e transitórias (arts. 76 ao 90).

No tocante às regras de direito material, o Título I da Lei do Inquilinato, denominado “*Da Locação*”, é dividido em dois capítulos: o primeiro, dedicado às *disposições gerais* (arts. 1º ao 45) e o segundo às *disposições especiais* (arts. 46 ao 57).

Cada capítulo é estruturado em seções. Assim, o capítulo II, dedicado às referidas *disposições especiais*, é organizado em três seções, a saber: (I) Da locação residencial (arts. 46 e 47); (II) Da locação para temporada (arts. 48 ao 50); e (III) Da locação não-residencial (arts. 51 ao 57). Interessa ao presente estudo a análise de algumas das regras previstas no dito capítulo II, seção I, da Lei 8.245/1991, dedicadas à regência das locações de imóveis urbanos para fins residenciais.

A relação jurídica estabelecida entre locador e locatário tem natureza contratual. Trata-se de acordo de vontades convergentes no sentido de viabilizar a uma das partes (o locatário) a utilização de imóvel pertencente à outra (o locador), mediante o pagamento de contrapartida (o aluguel)⁷.

⁷ Carlos Roberto Gonçalves esclarece que *locação* designa “unicamente o contrato que se destina a proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária.” (**Direito Civil brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 283). Na mesma trilha, com remissão ao art. 1.188 do Código Civil de 1916 (cujo teor aponta para o mesmo sentido da previsão do art. 565 do Código Civil em vigor), Waldir de Arruda Miranda Carneiro afirma: “A locação imobiliária de que trata a presente lei é espécie da locação de coisas que, consoante estabelece o art. 1.188 do CC,

Essa singela análise introdutória permite concluir que as principais dentre as diversas obrigações dos aludidos contratantes são as seguintes: para o locador, permitir o uso do imóvel em condições pacíficas e adequadas ao fim a que se destina, na forma prevista na Lei 8.245/1991, art. 22, I e II⁸; ao locatário, o pagamento do aluguel de modo integral e sem atrasos, na forma do art. 23, I⁹, da mesma lei especial de regência da locação de imóveis urbanos.

O descumprimento das referidas obrigações, portanto, deve gerar consequências. Por exemplo, no que se refere ao locador que as descumpre, sujeita-se não apenas à incidência de cláusula penal ou ao arbitramento judicial de multa, mas, também, potencializa o direito do locatário à resolução contratual, na forma do disposto na Lei 8.245/1991, art. 9º, II¹⁰.

Quanto ao locatário, o inadimplemento da obrigação de pagar o aluguel sujeita-o à incidência de multa moratória, na forma prevista no contrato ou fixada por decisão judicial, sem prejuízo da multa por infração contratual. Consiste, ainda, em causa para a resolução contratual, pela via da ação de despejo (Lei 8.245/1991, art. 9º, III), além da cobrança judicial da quantia (até de forma cumulada com o pedido de decretação da extinção da relação contratual e consequente despejo, se necessário, nos moldes do previsto na Lei 8.245/1991, art. 62, I), inclusive pela via executiva – já que o crédito

consiste no contrato pelo qual ‘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.’ (**Anotações à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 3).

⁸ Anotam Tatiana Bonatti Peres e Franklin Gomes Filho que “a primeira obrigação do locador e uma das principais contidas na lei, é a de entregar o imóvel em condições adequadas de servir ao locatário para o uso convencionado.” Adiante, afirmam que a referida obrigação é acrescida do “dever geral de o locador agir com boa-fé na entrega do imóvel ao locatário”. Explicam: “Naturalmente, na qualidade de proprietário, o locador tem amplo e detalhado conhecimento sobre o estado e a condição do bem. Portanto, além do dever de entregar o imóvel em condições para que o locatário o utilize de acordo com a sua destinação, é dever do locador informar ao locatário acerca das reais condições do imóvel.” (Comentários ao art. 22 da Lei do Inquilinato. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti. **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 92-93).

⁹ Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme esclarece que o inciso I do art. 23 da Lei do Inquilinato traz a regra “que define o prazo e a espécie de pagamento a ser realizado na relação *ex locato*. Trata-se de obrigação quesível, ou seja, deve ser quitada no local da obrigação, que é o imóvel locado, salvo disposição em contrário. Quanto à data, o pagamento deve ser efetuado no prazo definido pelo contrato ou, na ausência deste, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido.” (**Comentários à Lei de Locações**. 2. ed. Barueri: Manole, 2022. p. 26). Tatiana Bonatti Peres e Franklin Gomes Filho, na mesma linha, afirmam: “É da natureza do contrato de locação a contraprestação pelo uso do imóvel. O uso gratuito não é locação, mas comodato. Por isso, pode-se afirmar que o pagamento do aluguel (e encargos locatícios) é a obrigação mais importante do locatário.” (**ob. cit.** p. 110).

¹⁰ Tatiana Bonatti Peres e Franklin Gomes Filho afirmam: “Nos termos do art. 9º, II, da Lei do Inquilinato, a locação pode ser desfeita por inadimplemento de obrigações contratuais ou legais.” Esclarecem, contudo, com base nas lições de Sílvio de Salvo Venosa, que o locatário pode não ter esse interesse, na prática, hipótese em que será possível a propositura de ação de obrigação de fazer em face do locador (**ob. cit.** p. 91).

de alugueis e encargos da locação de imóvel, comprovado documentalmente, é título executivo judicial, conforme disposto no art. 784, VIII, do Código de Processo Civil.

Considerado, contudo, o cenário de cumprimento integral de obrigações por ambas as partes, emerge a seguinte questão, de inegável relevância prática: o término do prazo contratual, por si, é causa bastante para permitir ao locador a retomada do imóvel, caso o locatário pretenda nele prosseguir e, assim, manter a relação locatícia para fim residencial?

O art. 23, III, da Lei 8.245/1991 traz que é obrigação do locatário “**restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal**”. (destaque e grifo do autor) Trata-se de fundamento suficiente para conduzir à resposta positiva ao questionamento acima apresentado? Passa-se às análises necessárias à obtenção da melhor resposta.

3. A LOCAÇÃO PARA FIM RESIDENCIAL

A locação de imóveis urbanos para fim residencial, como visto, é disciplinada pela Lei 8.245/1991, e, no plano do direito material, curva-se às regras estabelecidas nas disposições gerais trazidas nos arts. 1º a 45, além das disposições especiais dos arts. 46 e 47. Em outras palavras, nesses últimos dispositivos mencionados, a lei especial fixa regras especificamente aplicáveis à locação residencial.

A identificação da finalidade da locação não se dá tão somente pela verificação da localidade do imóvel, à luz do zoneamento estabelecido pelo ente público. Considera-se *residencial* a locação realizada para fim de *moradia*, sem qualquer relação com o desenvolvimento de atividade econômica do locatário, observada a existência de exceção legal já que será considerada locação não-residencial aquela celebrada para locatário pessoa jurídica se o imóvel for destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados, na forma do art. 55 da Lei 8.245/1991¹¹.

¹¹ Lei 8.245/1991, art. 55. “Considera-se **locação não residencial** quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.” (destaque do autor). Waldir de Arruda Miranda Carneiro afirma que a locação será considerada não-residencial nas hipóteses previstas no art. 55 da Lei do Inquilinato, “apesar da finalidade residencial da utilização do imóvel” e “com todos os benefícios que a presente lei defere a essa espécie de locação, como, por exemplo, o da possibilidade da denúncia vazia pelo locador ao término do prazo do contrato (art. 57).” (**ob.cit.** p. 429). José Guy de Carvalho Pinto aponta que se trata

Identificada a locação como *residencial*, nos moldes do já destacado, será regida pelo previsto nos arts. 46 e 47 da Lei do Inquilinato, a saber:

Art. 46. 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.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. 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, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido 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 residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) 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;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, 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 do mesmo.

Como se vê, as mencionadas disposições especiais voltadas à regência da locação residencial tratam de hipóteses de extinção contratual e de requisitos para tanto. Ao presente estudo interessa diretamente, a princípio, o disposto no art. 46 da mencionada lei especial, relativo às locações celebradas por escrito e pelo prazo de trinta meses.

4. A PREVISÃO LEGAL PERTINENTE AO PRAZO DETERMINADO DE TRINTA MESES NA LOCAÇÃO RESIDENCIAL CELEBRADA POR ESCRITO

de presunção *juris et de jure*, logo, absoluta, que não admite prova em contrário. Portanto, será regida pelas regras pertinentes à locação não-residencial ainda que se prove o uso residencial do imóvel locado (**Locação e Ações Locatícias**. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 568).

O exame dos dispositivos transcritos no item anterior aclara que a forma escrita não é requisito de validade do contrato de locação de imóvel urbano para fim residencial. De outro lado, também deixa certo que a adoção de tal forma não é irrelevante.

Ocorre que, se de um lado é válida até mesmo a locação celebrada de forma verbal, de outro, ao celebrar o contrato por escrito, o locador agrega ao seu patrimônio jurídico a possibilidade de reaver o imóvel locado findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso¹². Para tanto, além da forma escrita, a locação deve ter sido celebrada pelo prazo de, no mínimo, trinta meses, não admitida qualquer somatória de prazos inferiores para tanto¹³.

A primeira conclusão que se extrai do acima exposto e, conseqüentemente, do estudo do art. 46, *caput*, da Lei do Inquilinato, é a seguinte: caso celebrada a locação

¹² O art. 46, *caput*, da Lei do Inquilinato refere à *resolução*. Antonio Carlos Marcato refere a *extinção por advento do termo final* ou *extinção por execução do contrato*, em crítica à referência à *resolução* encontrada no texto legal (*In: OLIVEIRA, Juarez de. Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 300). Francisco Carlos Rocha de Barros também tece crítica, no sentido de que: “O art. 46, sob exame, reproduz a regra do art. 1.194, condicionando-a, contudo, à existência de contrato escrito por igual prazo ou superior a trinta meses. A expressão aqui utilizada, ‘resolução’ corresponde a ‘cessação de pleno direito da locação’, mais técnica e que deveria ter sido escolhida pelo legislador.” (**Comentários à Lei do Inquilinato**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 231). Esclareça-se que o autor, ao mencionar o art. 1.194, refere ao disposto no Código Civil de 1916, regra mantida no atual Código Civil, no seu art. 573, *verbis*: “A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.” No mesmo sentido, Maria Helena Diniz afirma que, se a locação residencial tiver sido celebrada por escrito e com prazo igual ou superior a dois anos e meio (logo, trinta meses), sendo por tempo determinado “cessará de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de prévia notificação ou aviso (*dies interpellat pro homine*).” (**Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 190). A referida cessação, contudo, não é automática, com bem destacada Nagib Slaibi Filho com vista ao que dispõe o art. 46, §1º, da Lei 8.245/1991: “Entenda-se: findo o prazo, termina a locação por prazo determinado, mas não cessa, automaticamente, a relação locatícia, pois, continuando o prédio ocupado pelo inquilino por mais de 30 dias, sem oposição do locador, entender-se-á que a locação passou a ser por prazo indeterminado.” (**Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 297). Já Paulo Sérgio Restiffe e Paulo Restiffe Neto afirmam que o termo final carrega carga resolutória, mas negam que conduza à resolução, à cessação de pleno direito ou a qualquer outra forma de desfazimento da locação. Sustentam que “o decurso do prazo simplesmente encerra o sentido de potencialidade subjetiva ou fator de resolução, mas não é fato que por si só resolva objetivamente a relação obrigacional.” (**Locação: questões processuais e substanciais**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 147).

¹³ Nesse sentido, Francisco Carlos Rocha de Barros afirma: “Não se admite a soma de prazos contratuais para os fins deste artigo. A lei é clara quando estabelece, como requisito, contrato escrito por prazo igual ou superior a trinta meses, e seu objetivo é claro: em troca da estabilidade contratual conferida ao locatário, pelo prazo de dois anos e meio, através de um só ajuste, compensa-se o locador com o direito de retomar o prédio ao fim daquele prazo. Assim, não pode aproveitar ao locador a soma de prazos de mais de um contrato, ainda que não tenha ocorrido hiato temporal entre eles, porque ausente aquela compensação acima referida.” (**Comentários à Lei do Inquilinato**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 233).

de forma verbal¹⁴ e/ou por prazo inferior a trinta meses, o fim do referido prazo não permitirá ao locador impor ao locatário que desocupe o imóvel: conforme disposto no art. 47 da mesma Lei, caso a locação residencial tenha sido ajustada verbalmente ou por escrito e com o prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação será automaticamente prorrogada por tempo indeterminado, limitada a possibilidade de ser retomado o imóvel às hipóteses elencadas nos cinco incisos que complementam o dispositivo, a saber: (I) nos casos do art. 9º da Lei do Inquilinato, ou seja, se houver acordo para desocupação, descumprimento de obrigação legal ou contratual pelo locatário (dentre as quais, em especial, a falta de pagamento de aluguéis ou acessórios da locação) ou frente à notificação de órgão do Poder Público ao locador com a determinação da realização de obras urgentes, que não possam ser realizadas com o imóvel ocupado ou, podendo, o locatário recuse o consentimento para a sua realização; (II) em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego; (III) se o locador tiver a iniciativa de postular a restituição do imóvel locado 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 residencial próprio; (IV) se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; ou (V) se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Tome-se como exemplo a seguinte situação: João alugou um apartamento para Maria. Considere-se que a celebração da locação não está contratualmente atrelada ao emprego do locatário, afastada, pois, a hipótese do art. 47, II, da Lei 8.245/1991. Para tanto, as partes firmaram o respectivo instrumento de contrato de locação (logo, contrato por escrito). Em certa cláusula, encontra-se previsto que a locação foi celebrada pelo prazo de doze meses. Findo o prazo contratado (ou seja, após doze meses do início da locação), João decide reaver o imóvel locado, para o que informa Maria quanto à sua intenção. Maria, por sua vez, afirma que não desocupará o imóvel. Na hipótese de João não conseguir comprovar o enquadramento do caso no previsto em um dos incisos do art. 47 da Lei do Inquilinato, acima apontados, não terá como

¹⁴ Nagib Slaibi Filho sustenta que, se não for provada a forma escrita, “entender-se-á que houve locação ajustada por prazo inferior a 30 meses, incidindo o disposto no art. 47.” (**ob. cit.** p. 296).

reaver o imóvel: a locação prosseguirá, por tempo indeterminado, mantidas todas as demais cláusulas e condições antes estabelecidas. Como não houve acordo para desocupação do imóvel locado, João terá que verificar se Maria deixou de cumprir obrigação contratual ou legal relativa ao contrato de locação com ela celebrado. Caso Maria não tenha inadimplido qualquer de suas obrigações (dentre as quais, é claro, a principal, consistente no pagamento de aluguéis e acessórios da locação), de imediato, João apenas poderá tomar medidas para reaver o imóvel se assim o fizer para fim de destiná-lo a uso próprio ou das pessoas de sua família referidas no art. 47, III, da Lei 8.245/1991, acima apontadas, ou caso pretenda realizar demolição, edificação licenciada ou obras, na forma e observadas as demais exigências do inciso IV do mesmo artigo da lei especial. Não sendo o caso, somente restará a João aguardar o decurso de tempo necessário para que a vigência da locação ultrapasse cinco anos (contados do início dessa e não da data de encerramento do prazo determinado previsto em contrato, logo, mais quatro anos), a não ser que tenha sido notificado pelo Poder Público para a realização de obra urgente no imóvel locado, que não possa ser concretizada enquanto o bem estiver ocupado ou que tenha sido obstada pelo locatário (Lei 8.245/1991, arts. 9º, IV e 47, I) ou, então, que pretenda edificar no imóvel locado ou realizar a demolição do prédio nele erigido, observadas as demais exigências do já referido art. 47, IV, da lei especial de regência das locações de imóveis urbanos. Reconheça-se, contudo, que se tratam de hipóteses que vão muito além da singela intenção do locador de reaver o imóvel para, muitas vezes, recolocá-lo no mercado e celebrar nova locação com terceiro, sob novas condições – não raro, movido pelo descontentamento com relação ao valor do aluguel atualmente recebido, frente à frustração de tentativa de negociação com o locatário quanto à aludida questão.

Destaque-se que a Lei 8.245/1991 prevê outras causas para a extinção da relação locatícia por iniciativa do locador, como, por exemplo, a perda da garantia prestada, pelas razões previstas nos incisos do art. 40, caso o locatário, intimado para substituí-la no prazo de trinta dias, deixar de assim fazer (art. 40, parágrafo único). Cabe mencionar, também, a possibilidade de retomada do imóvel por terceiro adquirente, observados os requisitos, providências e prazos previstos no art. 8º da Lei do Inquilinato, bem como os casos de extinção do usufruto ou do fideicomisso,

mediante as providências e nos limites do previsto no art. 7º da mesma lei¹⁵. De toda sorte, também são situações excepcionais.

Nota-se, pois, que a celebração da locação residencial de forma verbal ou por prazo inferior a trinta meses impõe limites acentuados à possibilidade do locador de reaver o imóvel locado.

De modo diferente (eis a segunda conclusão extraída do exame dos arts. 46 e 47 da Lei do Inquilinato), se a locação residencial for celebrada por escrito e com prazo mínimo de trinta meses de vigência, findo o prazo, o locador poderá exigir que o locatário restitua o imóvel, vazio de pessoas e coisas. Caso o locatário não o faça, o locador poderá propor ação de despejo— único meio de que dispõe para tanto, na forma do art. 5º da Lei 8.245/1991-, independentemente de notificação ou aviso ao inquilino, desde que o faça no prazo de trinta dias (contados do termo final do contrato)¹⁶. Note-se que não se trata de despejo *por denúncia vazia*, já que o termo final do prazo contratual dispensa a providência (denúncia) e autoriza a propositura da ação, de plano.

Decorridos trinta dias do final do prazo de vigência da locação, contudo, caso o locatário continue na posse do imóvel e o locador não tenha apresentado oposição à continuidade da relação locatícia, o contrato será “prorrogado” por tempo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições que o integram (Lei 8.245/1991, art. 46, §1º)¹⁷.

Nesse caso, contudo, o locador ainda terá a possibilidade de reaver o imóvel locado sem qualquer necessidade de comprovação de motivo para tanto, desde que *denuncie* o contrato, o que poderá fazer a qualquer tempo. Trata-se da chamada

¹⁵ A Lei do Inquilinato, no referido art. 7º, dispõe: “Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.” O teor do art. 8º já foi destacado neste estudo – vide nota de rodapé nº 5.

¹⁶ A Ministra Nancy Andrighi destaca, na fundamentação do voto proferido no julgamento havido pelo STJ com relação ao Recurso Especial 1.812.465/MG, 3ª Turma, j. 12.05.2020: “Portanto, é permitido ao locador ajuizar diretamente a ação de despejo, prescindindo da notificação prévia, desde que o ajuizamento ocorra nos 30 (trinta) dias seguintes ao termo final do contrato. [...]”

¹⁷ Ensina Maria Helena Diniz: “Com o término do prazo contratual não se terá, necessariamente, a rescisão da locação, pois se o locatário continuar na posse do imóvel locado sem que haja oposição do locador a relação obrigacional subsistirá, regendo-se pelas condições contratuais primígenas, embora com prazo indeterminado. Para evitar que isso ocorra, o locador deverá, findo o prazo avençado, acionar o locatário, elidindo aquela presunção de prorrogação.” (**ob. cit.** p. 192).

denúncia vazia (por não exigir indicação dos motivos ensejadores da iniciativa do locador de colocar fim à relação locatícia). Anote-se, contudo, que o art. 46, §2º, da Lei do Inquilinato traz que, para tanto, deverá ser concedido ao locatário o prazo de trinta dias para desocupação do imóvel. Logo, para fim da *denúncia vazia*, o locador deve levar ao conhecimento do locatário, de modo inequívoco, que pretende colocar fim ao contrato com ele celebrado tendo por objeto a locação daquele imóvel residencial, e, no mesmo ato, conceder ao inquilino o prazo de trinta dias para que restitua as chaves do imóvel, vazio de pessoas e coisas¹⁸.

A providência deve se dar por meio de *notificação premonitória* do locatário, cientificando-o, pois, da intenção de retomada do imóvel. Consoante se encontra na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, trata-se de verdadeiro pressuposto processual para o desenvolvimento válido e regular do processo, sem o qual deve ocorrer a extinção do feito sem resolução do mérito. Nesse sentido, o decidido por unanimidade no Recurso Especial 1.812.465/MG pela Terceira Turma do STJ, em 12 de maio de 2020, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi, cuja ementa, no item 6, traz: *“Caso a ação de despejo seja ajuizada sem a prévia notificação, deverá ser extinto o processo, sem a resolução do mérito, por falta de condição essencial ao seu normal desenvolvimento.”* Aliás, antes, a ementa traz (item 4): *“Mesmo de forma indireta, o STJ já apontava para a obrigatoriedade da ocorrência da notificação premonitória, ao denominá-la de ‘necessária’ ou mesmo de ‘obrigatória’.”*¹⁹

Vale acrescentar que o fato da notificação premonitória não ser acompanhada de procuração não a macula de ineficácia. Nesse sentido, traz o enunciado 22 da

¹⁸ José Guy de Carvalho Pinto afirma que a comunicação de ciência do locatário exigida pelo art. 46, §2º, da Lei 8.245/1991, “consuma-se, indistintamente, por todo meio hábil, uma vez que seja inequívoca e cumpra seu destino, chegando às mãos do locatário.” (**ob.cit.** p. 449) Francisco Carlos Rocha de Barros, de modo harmônico, afirma: “Para a notificação deste parágrafo a lei não exige forma especial. Pode ser adotada qualquer uma, desde que se preste para demonstrar que o locatário tomou ciência inequívoca da denúncia feita pelo locador.” (**ob.cit.** p. 236).

¹⁹ Rodolfo Pamplona Filho e Pablo Stolze Gagliano afirmam: “Na hipótese de locação por duração indeterminada, é possível, portanto, a resilição unilateral, desde que a parte interessada notifique a outra, com prazo razoável, sob pena de incidência dos efeitos da mora.” (**Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 445). No mesmo sentido, Maria Helena Diniz afirma: “Será indispensável essa notificação, para que se dê a propositura da ação de despejo. Será imprescindível, como pressuposto processual, que se dê ciência prévia ao locatário, se a locação for por tempo indeterminado, para que seja proposta a ação que dará fim à locação, e, no momento em que o inquilino for notificado para restituir o prédio locado e não o fizer dentro daquele prazo de trinta dias para desocupação, contado da notificação, estará constituído em mora, podendo, então, o locador ajuizar a ação de despejo, amparando seu pedido na inadimplência do locatário, e a de cobrança do aluguel. [...]” (**ob. cit.** p. 194). Na mesma trilha, José Guy de Carvalho Pinto afirma: “[...]. Lança a obrigatoriedade de notificação, por cujo meio o locador opõe-se diretamente a um alongamento maior da relação locativa, instando que o inquilino desocupe o prédio que lhe foi alugado, no prazo de trinta dias (art. 46, §2º, da Lei n. 8.245).” (**ob.cit.** p. 449).

Súmula do Tribunal de Justiça de São Paulo: “*Em casos de notificação premonitória desacompanhada de procuração, consideram-se ratificados os poderes para a prática do ato com a juntada do competente instrumento de mandato ao ensejo da propositura da ação.*”

Decorrido o prazo concedido para a desocupação do imóvel sem o respectivo atendimento por parte do locatário, caberá a propositura de ação de despejo (por *denúncia vazia*).

4.1. Os limites temporais para a propositura da ação de despejo por denúncia vazia

Questão que se coloca remete ao que José Guy de Carvalho Pinto trata como *prazo de eficácia* da notificação premonitória havida para fim da denúncia do contrato de locação residencial (Lei do Inquilinato, art. 46, §2º). Uma vez decorrido o prazo de trinta dias concedido para a desocupação do imóvel, pelo locatário, contado do efetivo recebimento da comunicação, questiona-se: dentro de que prazo o locador deve propor a referida ação de despejo? Renovar-se-ia o prazo de trinta dias para a propositura da ação, de modo a harmonizá-lo com a hipótese prevista no *caput* do mesmo art. 46 da Lei 8.245/1991?

A resposta ao segundo dos questionamentos acima propostos é negativa – ao menos, à luz do que se encontra na doutrina majoritária e na jurisprudência sobre o tema, como será melhor apontado adiante. De outro lado, na busca de resposta à questão primeira, deve-se partir da constatação de que não há previsão legal específica no tocante ao aludido prazo²⁰.

Em razão disso, é natural que haja divergência doutrinária acerca da matéria. Assim, há quem defenda a inexistência de limite temporal para a propositura da ação de despejo, que pode ocorrer mesmo após o decurso de muitos meses contados do termo final do prazo concedido para a desocupação do imóvel pelo locatário. Do mesmo modo, há defensores da necessidade de ser estabelecida alguma limitação

²⁰ O mesmo é afirmado por Waldir de Arruda Miranda Carneiro. **ob. cit.** p. 310.

temporal para que o locador exerça o seu direito de propor a ação de despejo, após o que seria preciso renovar a denúncia.

Waldir de Arruda Miranda Carneiro aponta a existência de divergência sobre o tema, tanto na doutrina quanto na jurisprudência²¹.

José Carlos Pestana de Aguiar, por exemplo, entende que o ajuizamento da ação deve ocorrer em, no máximo, seis meses contados do decurso do prazo concedido para a desocupação²².

Arthur Narciso de Oliveira Neto, por sua vez, defende que, em princípio, exhibe-se acertada a posição dos que defendem que não há prazo para o ajuizamento da ação de despejo uma vez que “*a notificação instrumentaliza a rescisão unilateral de contrato por tempo indeterminado.*”²³ Complementa, contudo, com a afirmação de que há situações nas quais a demora na propositura da ação, associada a outros comportamentos do locador, pode gerar o restabelecimento dos liames atingidos pela denúncia, com o consentimento tácito do locador. Oliveira Neto cita, como exemplo, quadro em que o locador, anos após ter denunciado a locação (notificado o locatário para tanto), continua a perceber o aluguel mensal, ajusta com o inquilino a majoração do valor ou até a alteração da periodicidade de reajuste. Nesse caso, entende que a demora do locador no ajuizamento da ação de despejo após a notificação deve ser entendida como consentimento tácito no estabelecimento de *nova relação jurídica de locação*, por tempo indeterminado. Conclui que a solução para evitar isso é considerar o prazo de noventa dias para o ajuizamento da ação de despejo, valendo-se da aplicação analógica do disposto nos arts. 7º, parágrafo único, e 8º, §2º, ambos da Lei do Inquilinato.²⁴

José Guy de Carvalho Pinto também defende a aplicação analógica do disposto nos arts. 7º, parágrafo único, e 8º, §2º, da Lei 8.245/1991, ou seja, noventa dias, embora reconheça que as referidas disposições não guardam “*referência direta com o período que se intercala entre a denúncia e a ação de retomada*”.²⁵

Nota-se que, no exemplo dado por Oliveira Neto, de fato, a conduta posterior do locador, praticamente voltada a remoldar as condições do contrato de modo

²¹ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **ob.cit.** p. 447.

²² AGUIAR, José Carlos Pestana de. **Nova Lei de Locações Comentada**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1992. p. 97).

²³ OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso de. **ob.cit.** p. 82.

²⁴ *Ibidem.* p. 84.

²⁵ PINTO, José Guy de Carvalho. **ob.cit.** p. 450.

voluntário, adequando-as às suas conveniências, resulta na formação de um novo quadro, distinto do existente por ocasião da conduta anterior. De outro lado, com todo respeito à conclusão no tocante ao surgimento de uma nova relação contratual, entende-se que não há como admiti-la já que a própria lei fixa que, decorrido o prazo de trinta dias contados do termo final do contrato sem que o locador tenha tomado providências para a retomada do imóvel, haverá a *prorrogação* da avença por tempo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições (Lei 8.245/1991, art. 46, §1º). *Prorroga-se* apenas o que ainda existe: é a mesma relação jurídica, mantida, inclusive, quanto às suas condições originárias, ressalvada a pertinente ao tempo de duração. De toda sorte, ainda assim há impropriedade, pois, a rigor, se o termo final da locação residencial celebrada por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses leva à cessação de pleno direito da locação, após o trintídio não haveria mais o objeto da dita prorrogação.

Paulo Restiffe Neto e a Paulo Sergio Restiffe sustentam que o termo final do contrato de locação residencial celebrado nos moldes descritos no art. 46, *caput*, da Lei de Locações carrega carga resolutória, mas não conduz à resolução, à cessação de pleno direito ou qualquer outra ordem de desfazimento da locação: o termo final mencionado dá ao locador o direito de reaver o imóvel locado (potencialidade subjetiva), de modo que consiste em “fator de resolução”²⁶.

Francisco Carlos Rocha de Barros afirma que seria mais adequado entender que, na hipótese, há *renovação da locação por declaração de vontade presumida pela lei*²⁷.

Assim, a locação, cessada pelo termo final do prazo contratual, diante da inércia do locador, *ressurge* – é a mesma relação, tanto que mantidas as demais cláusulas e condições -, *renovada* que foi, por força da lei, para afastar o estado de cessação anterior e retomar o seu curso a partir de então por tempo indeterminado.

Entende-se que razão assiste a Waldir de Arruda Miranda Carneiro ao esclarecer que a *prorrogação* a que alude a lei “é, na verdade, um restabelecimento da relação jurídica.”²⁸

²⁶ **Locação**: questões processuais e substanciais. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 147.

²⁷ Afirma Rocha de Barros: “‘Prorrogar’, no caso, ressent-se de impropriedade, pois só se prorroga o que ainda vive. Se, com o término do prazo, cessou de pleno direito a locação, é impossibilidade lógica falar-se em prorrogação. Dizer que a locação se renova por declaração de vontade presumida pela lei seria mais adequado.” (ob.cit. p. 236).

²⁸ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. ob.cit. p. 306.

De todo modo, o próprio Francisco Carlos Rocha de Barros reconhece que há de se respeitar o comando legal, ao afirmar: “*Mas não há como fugir do comando da norma. Na hipótese do não-exercício do direito à retomada no prazo estipulado, presumir-se-á prorrogada a locação.[...].*”²⁹

Considere-se, contudo, que o não surgimento de uma *nova relação locatícia*, mas o seu restabelecimento pela inércia do locador no tocante à oposição eficaz prevista no art. 46, §1º, da Lei do Inquilinato, não afasta a possível constatação de que a conduta consistente na demora para o ajuizamento da ação de despejo pode representar afronta aos ditames da boa-fé objetiva.

Nesse sentido, aclara-se tal ordem de ilicitude no exemplo acima apresentado, extraído da obra de Oliveira Neto, no qual, além do longo decurso de tempo entre o final do prazo de desocupação previsto na notificação premonitória recebida pelo locatário e o ajuizamento da ação de despejo, houve negociação para alteração do valor do aluguel e dos critérios de reajuste. Ocorre que já teria ocorrido a denúncia da locação, de modo que as referidas negociações havidas pelo locador com o locatário seriam com ela contraditórias e, por isso, caracterizariam afronta aos deveres anexos da boa-fé objetiva: a conduta comercial do locador, posterior à denúncia havida, por certo, gerou no locatário a justa expectativa de que desistiu do propósito de encerrar a relação locatícia (afinal, não negocia o valor do aluguel aquele que pretende reaver o imóvel). A dita expectativa, decorrente da conduta do próprio locador, não pode ser frustrada por conduta unilateral posterior do mesmo locador ou de seus eventuais sucessores, consistente na propositura de ação de despejo valendo-se, para isso, do decurso do prazo de desocupação previsto na notificação recebida tanto tempo antes.

Diante de situação como essa, de rigor a renovação das providências voltadas à denúncia do contrato, o que se extrai de características próprias do caso, que extrapolam a mera questão dos limites temporais de eficácia da notificação premonitória recebida pelo locatário.

Dúvida que remanesce remete aos casos nos quais há longo lapso temporal entre o decurso do prazo para desocupação do imóvel, indicado na notificação premonitória, e a propositura da ação de despejo, no qual o locatário continuou na posse do imóvel e o locador recebeu os aluguéis – devidos até a data da efetiva desocupação do bem e restituição das chaves no estado devido -, porém, sem

²⁹ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **ob.cit.** p. 236.

qualquer outra conduta negocial que justifique a formação da referida justa expectativa de modificação do ânimo do denunciante. Há limite temporal para a propositura da ação de despejo por denúncia vazia ou a inércia prolongada do locador pode ser considerada conduta suficiente para exigir a renovação da notificação do locatário para a desocupação do imóvel, a bem do respeito aos ditames da boa-fé objetiva?

À luz dos entendimentos acima destacados, nota-se que não há posição única na doutrina.

De um lado, há decisões como a proferida pela 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, sob relatoria do Min. Jorge Scartezini, j. 21.09.1999, cuja ementa traz:

PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA - ART. 78 C/C ART. 46, PARÁG. 2º DA LEI Nº 8.245/91 - PRÉVIA NOTIFICAÇÃO REALIZADA - INEXISTÊNCIA DE PRAZO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO - DECADÊNCIA AFASTADA.

1 - A Lei de Locação (8.245/91), em seus arts. 46, parág. 2º, e 78, **não impõe prazo algum ao locador, após efetuada a obrigatória notificação, ao exercício de seu direito de retomada, através da propositura da competente ação de despejo por denúncia vazia.** O locador, neste tipo de ação e obedecida a prévia comunicação legal, é árbitro de suas conveniências, não comportando a lei ou ao intérprete, mais restrições que as expressas.

2 - Sendo legal o exercício de tal direito, beneficiando-se o locatário, inclusive, com a elasticidade temporal para a propositura do mencionado despejo, afasta-se a decadência decretada.

3 - Precedentes (Resp nºs 45.526/RO e 37.952/SP).

4 - Recurso conhecido e provido para, reformando o v. acórdão de origem, afastar a decadência e julgar procedente a ação, invertendo-se o ônus da sucumbência." (destaque do autor)

Entende-se como adequado, porém, o proposto por Francisco Carlos Rocha de Barros.

Reconhece Rocha de Barros a ausência de disposição legal específica sobre o limite temporal para a propositura da ação de despejo e aponta o entendimento consolidado no enunciado 18 da Súmula do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo³⁰ (cujo teor é reiterado no enunciado 23 da Súmula do Tribunal de Justiça de São Paulo), no sentido de que a notificação premonitória não perde a eficácia em razão da ação de despejo não ser proposta no prazo de trinta dias³¹. Propõe, contudo, solução atenta às peculiaridades de cada caso ao defender o seguinte entendimento: *“Se da demora no ajuizamento da ação não se puder presumir*

³⁰ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **ob.cit.** p. 237.

³¹ Prazo previsto no art. 806 do Código de Processo Civil de 1973, ao qual o enunciado fazia referência.

que o locador tenha renunciado ao direito de retomar e concordado com o convalhecimento da locação, não há por que julgá-lo sem direito à retomada.” E conclui: O bom senso do juiz, avaliando a razoabilidade da demora, resolverá a questão.”³²

Sylvio Capanema de Souza, todavia, afirma que se o locador demorar para propor a ação de despejo de modo a permitir o decurso de um *“tempo muito longo, além do razoável, para que o locador ainda aguarde a desocupação voluntária”*, a referida inércia pode permitir o reconhecimento de uma desistência tácita da *“notificação”*, de modo a conduzir à perda de sua eficácia. A consequência seria a necessidade de nova notificação, *“se e quando decidir o locador despejar o inquilino.”* A aferição do que seria o decurso de tempo *“além do razoável”*, porém, segundo afirma Capanema de Souza, há de ser feita à luz do *“prudente arbítrio do juiz”*, a partir do que também admite que a questão deve ser analisada de modo atento às características de cada caso, ao arrematar: *“A questão, portanto, deverá ser examinada caso a caso, diante das circunstâncias peculiares, sendo recomendável que os locadores não se demorem muito para dar início à ação de despejo, para que não corram o risco da extinção do processo, sem julgamento do mérito.”³³*

No mesmo sentido, posicionou-se a 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça proferida no julgamento do Agravo Regimental no Agravo de Instrumento 1.027.368/SP, em 10.06.2008, sob relatoria da Min. Laurita Vaz, cuja ementa traz:

“LOCAÇÃO. DENÚNCIA VAZIA. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. PRAZO DE VALIDADE. DEMORA NA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO. SÚMULA 07 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Conquanto a Lei n.º 8.245/91 não fixe prazo para a validade da indigitada notificação, o retardo quanto à propositura da ação pode levar à conclusão de que houve prorrogação tácita da avença, o que é matéria de fato a ser examinada pelas instâncias ordinárias, atraindo à espécie o comando da súmula 07 desta corte. Precedentes.

2. Agravo regimental desprovido.” (destaque do autor)

Como se vê, a cautela e a busca de solução célere para a situação conflituosa recomenda que a ação de despejo seja proposta o quanto antes, após o decurso do prazo para desocupação indicado na notificação premonitória. Aliás, vale destacar que a propositura da ação *antes* do decurso do prazo concedido para a desocupação

³² BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **ob.cit.** p. 237-238.

³³ SOUZA, Sylvio Capanema de. **ob.cit.** p. 321.

conduz à necessária extinção da fase de conhecimento do processo sem a resolução do mérito, nos termos do CPC, art. 485, VI, por falta de interesse de agir³⁴.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

À guisa de conclusão, pode-se afirmar que a validade e até a eficácia do contrato de locação residencial não depende da celebração por escrito e nem do respeito ao prazo mínimo de trinta meses de vigência.

De outro lado, também não é possível sustentar a irrelevância prática do tema, pois, caso o contrato seja celebrado por escrito e com prazo mínimo de trinta meses, alcançado o seu termo final, ter-se-á causa suficiente para que o locador exija a restituição das chaves do imóvel vazio de pessoas e coisas, caso assim pretenda.

A falta de restituição do imóvel ao locador no termo final do período de vigência do contrato, se celebrado nos moldes do *caput* do art. 46 da Lei 8.245/1991, ensejará o cabimento de ação de despejo, independentemente de notificação ou de prévio aviso, caso se dê em até trinta dias.

Ultrapassado esse prazo, a locação será prorrogada por tempo indeterminado, cabendo ao locador que pretender recuperar a posse direta do imóvel proceder à devida notificação premonitória, na qual deverá denunciar a locação e conceder o prazo de trinta dias para que o locatário promova a desocupação total do bem locado.

Caso o locatário permaneça relutante e não restitua o imóvel ao locador, caberá ação de despejo.

De outro lado, a locação residencial celebrada verbalmente ou por menos de trinta meses será prorrogada por tempo indeterminado tão logo alcançado o termo final, sendo descabido despejo por denúncia vazia, ao menos até que a locação alcance cinco anos de vigência: a partir de então, o locador também terá direito à denúncia imotivada do contrato de locação e à consequente retomada do imóvel locado.

Em suma, são inegáveis as vantagens da locação residencial por prazo mínimo de trinta meses e por escrito. Sob o prisma do interesse do locatário, há a conquista

³⁴ Nesse sentido: CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *ob.cit.* p. 307; 309-310.

de maior estabilidade e segurança quanto à manutenção do local de moradia. Para o locador, obtém o direito de reaver o imóvel findo o prazo contratado, desde que manifeste oposição à continuidade da relação com o locatário nos trinta dias seguintes ao termo final do prazo contratado pelas partes. Aliás, mesmo que não o faça e que ocorra o restabelecimento da relação, a partir de então por tempo indeterminado, o locador preservará o direito de reaver o imóvel a qualquer tempo, desde que promova à denúncia do contrato, valendo-se de notificação premonitória para tanto, na qual conceda ao locatário o prazo mínimo de trinta dias para desocupação.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR, José Carlos Pestana de. **Nova Lei de Locações Comentada**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1992.
- BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.
- CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Anotações à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.
- DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à Lei de Locações**. 2. ed. Barueri: Manole, 2022.
- MARCATO, Antonio Carlos. Comentários ao art. 46 da Lei 8.245/1991. *In*: OLIVEIRA, Juarez de. **Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: Saraiva, 1992.
- OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso de. **Locação Residencial: aspectos materiais da dissolução do contrato**. Rio de Janeiro: Renovar, 1996.
- PERES, Tatiana Bonatti; GOMES FILHO, Franklin. Comentários ao art. 22 da Lei do Inquilinato. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti. **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- PINTO, José Guy de Carvalho. **Locação e Ações Locatícias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

POPP, Carlyle. A responsabilidade contratual nas relações locatícias imobiliárias urbanas em tempo de coronavírus. **Migalhas**. 27.04.2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/344457/responsabilidade-contratual-nas-relacoes-locaticias-imobiliarias>. Acesso em: 30.01.2024.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Locação**: questões processuais e substanciais. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da Ação de Despejo**. Rio de Janeiro: Forense, 1994.