

ALUGUÉIS, DISPUTAS JUDICIAIS E A INTERPRETAÇÃO DO STJ

Publicada em 13/05/2018 | [Link para a matéria](#)



Foto: iStock (https://www.istockphoto.com/br)

Para muitos brasileiros, enquanto o sonho da casa própria não se concretiza, ou o estágio do negócio ainda não permite ou justifica a aquisição de imóvel próprio, é preciso continuar recorrendo ao aluguel. Cerca de 20% dos *domicílios* nas áreas urbanas do país são alugados, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Ao longo do aluguel de uma casa, um apartamento ou um imóvel comercial, e mais ainda no momento de sua rescisão, é comum surgirem dúvidas e conflitos sobre direitos e obrigações de ambas as partes, que nem sempre as estipulações prévias do contrato são suficientes para prevenir.

No Brasil, as relações entre locador e locatário são regidas pela *Lei 8.245/1991*, também conhecida como Lei do Inquilinato, cujas normas também se aplicam aos contratos informais ou verbais. A despeito da regulamentação legal e das cláusulas pactuadas livremente no contrato, é comum que as controvérsias acabem desaguando nos tribunais.

De acordo com o índice FipeZaP de Locação, que acompanha o valor dos aluguéis em 15 capitais brasileiras, o preço do aluguel de imóveis sofreu uma alta acima da inflação nos primeiros meses de 2018. Em março, o preço médio do aluguel subiu 0,54%. Essa foi a primeira vez que os valores aumentaram desde maio de 2015.

O grande número de imóveis locados no Brasil tem reflexo direto na quantidade de ações judiciais. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) oferece balizas para a correta interpretação das normas aplicáveis às relações jurídicas decorrentes da locação de imóveis residenciais e comerciais.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Se o proprietário colocar o imóvel à venda, o inquilino terá preferência para comprá-lo, desde que se disponha a pagar o mesmo preço oferecido a terceiros.

Caso o locatário seja preterido na sua preferência, poderá pleitear indenização por perdas e danos ou exercer o direito de adjudicação compulsória do imóvel, observadas as regras do [artigo 33](#) da Lei do Inquilinato. Para a adjudicação compulsória, exige-se o depósito do preço do bem; a formulação do pedido de preferência no prazo de seis meses do registro do contrato de compra e venda; e a averbação do contrato de locação pelo menos 30 dias antes da alienação.

Em julgado da Terceira Turma ([REsp 1.554.437](#)), o locatário queria exercer o direito de preferência para comprar o imóvel compulsoriamente. No entanto, ele não havia feito a averbação do contrato no cartório de registro de imóveis. Assim, o colegiado concluiu que a adjudicação compulsória do bem não era possível.

Segundo o relator do caso, ministro João Otávio Noronha, a obrigação legal de averbar o contrato de locação serve para gerar efeito *erga omnes* no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesses de terceiros na aquisição do bem imóvel.

“Ainda que obstada a averbação do contrato de locação por falha imputável ao locador, não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis”, explicou o ministro.

No site do STJ, é possível encontrar outros casos relacionados ao tema. [Clique aqui](#) para acessar a Pesquisa Pronta.

ALUGUEL PARA EX-CÔNJUGE

Nos casos de separação ou divórcio, quando ainda não aconteceu a partilha dos bens, um cônjuge pode ser obrigado a pagar aluguel ao outro, a título de indenização pelo uso exclusivo do imóvel que pertence ao casal. A decisão é da Segunda Seção do STJ e tem por objetivo não gerar enriquecimento sem causa, se o bem comum for de uso exclusivo de um dos cônjuges.

De acordo com o ministro Raul Araújo, que relatou o recurso (número não divulgado em razão de segredo de Justiça), uma vez homologada a separação judicial, a mancomunhão, antes existente entre os cônjuges, transforma-se em condomínio, regido pelas regras comuns da propriedade, em que se admite a indenização.

“Admitir a indenização antes da partilha tem o mérito de evitar que a efetivação desta seja prorrogada por anos a fio, relegando para um futuro incerto o fim do estado de permanente litígio que pode haver entre os ex-cônjuges, senão, até mesmo,

aprofundando esse conflito, com presumíveis consequências adversas para a eventual prole”, destacou o ministro.

PENHORA DE SALÁRIO

Para garantir o pagamento de aluguéis atrasados havia mais de uma década, o STJ determinou a penhora de parte do salário de um inquilino devedor. O tribunal autorizou o desconto mensal de 10% do vencimento do locador para garantir o pagamento do aluguel de um imóvel residencial.

Para a ministra que relatou o caso ([REsp 1.547.561](#)), Nancy Andrighi, descontar 10% mensais da folha de pagamento não colocaria em risco a subsistência do devedor, nem a de sua família.

Por outro lado, segundo a ministra, a penhora garantiria o direito à satisfação executiva do credor, motivo capaz de excepcionar a regra contida no artigo 649, IV, do Código de Processo Civil, que prevê a impenhorabilidade de salários – a não ser para pagamento de pensão alimentícia.

BEM DE FAMÍLIA

Na hora de ser fiador de alguém em um contrato de locação, é preciso ficar atento à legislação. Mesmo com a previsão de impenhorabilidade do bem de família em processos de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, nos casos que envolvem obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, a penhora é possível.

O tema foi discutido pelo STJ em recurso repetitivo que envolveu quase dois mil casos sobre o mesmo assunto. E o entendimento também resultou na edição da Súmula [549](#), cujo conteúdo foi posteriormente confirmado pelo Supremo Tribunal Federal (STF).

O relator do repetitivo na Segunda Seção do STJ, ministro Luis Felipe Salomão, destacou que, conforme o artigo 1º da Lei 8.009/1990, o bem imóvel destinado à moradia da entidade familiar é impenhorável e não responderá pela dívida contraída pelos cônjuges, pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo se movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, hipótese prevista no artigo 3º da lei.

“A jurisprudência desta corte é clara no sentido de que é possível a penhora do bem de família de fiador de contrato de locação, mesmo quando pactuado antes da vigência da Lei 8.245/1991, que alterou o artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/1990”, concluiu o ministro, ao citar precedente da Sexta Turma (REsp 771.700).

Para acessar a Pesquisa Pronta sobre este assunto, [clique aqui](#).

ADITIVO CONTRATUAL

Outro assunto muito recorrente no STJ envolve o fiador do contrato de locação e o aditivo dos contratos. Decisão recente do tribunal mostrou que a falta de anuência em aditivo contratual não desobriga o fiador na prorrogação de contrato de aluguel. Segundo o STJ, os fiadores de contrato de locação devem ser solidariamente responsáveis pelos débitos locativos, ainda que não tenham concordado com a prorrogação do contrato.

Segundo a Terceira Turma, mesmo não tendo assinado o aditivo, a garantia prestada pelo fiador persiste até o encerramento da locação, com a ressalva apenas

de que a responsabilidade dos fiadores permanece limitada ao valor de aluguel previsto no contrato original.

Segundo a relatora do recurso especial ([REsp 1.607.422](#)), ministra Nancy Andri-ghi, o artigo 39 da Lei 8.245/1991 estabelece que, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”. Para se exonerar da obrigação, o fiador deve apresentar uma notificação resilitória, declarando que não mais responde pelos débitos locatícios.

RESCISÃO IMOTIVADA

A Lei do Inquilinato estabelece que o prazo para que o proprietário de imóvel faça uso da denúncia vazia para rescindir imotivadamente o contrato de aluguel é de 30 meses, correspondente a um único contrato. Nos casos em que admite a soma de prazos em contratos de aluguel prorrogados, a legislação o faz de forma expressa, pelo prazo mínimo de cinco anos, exigido para o pedido de renovação ([REsp 1.323.410](#)).

A soma dos períodos de aluguel urbano renovado sucessivamente não autoriza a rescisão contratual imotivada, nos termos do artigo 46 da Lei do Inquilinato, já que a legislação não permite a adição de tempo nessa situação.

Com base nesse entendimento, a Terceira Turma do STJ deu provimento ao recurso ([REsp 1.364.668](#)) de um inquilino para julgar improcedente a ação de despejo movida pelo proprietário, que pretendia retomar o imóvel com base em denúncia vazia após 30 meses de locação, sendo seis meses do contrato original mais dois aditivos, de um ano cada.

O relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, afirmou que a Lei do Inquilinato é clara ao estabelecer que o prazo de 30 meses que permite ao proprietário fazer uso da denúncia vazia deve corresponder a um único contrato.

O magistrado lembrou que, nos casos em que opta por celebrar contrato por prazo inferior a 30 meses, o locador deve aguardar o prazo de cinco anos para denunciá-lo sem justificativa.

IMÓVEIS COMERCIAIS

Questões referentes à locação de imóveis comerciais também aparecem com frequência na jurisprudência do STJ. Julgado recente analisou se as benfeitorias realizadas pelo locatário no imóvel poderiam ser consideradas para aumentar o valor do aluguel.

Para a corte, obras novas ou o aumento da área edificada – realizados pelo locatário – não devem ser considerados em ação revisional de aluguel. A decisão foi dada pela Quarta Turma ao analisar o recurso ([REsp 1.411.420](#)) apresentado por proprietários de um imóvel alugado para um hospital oftalmológico.

Depois que os inquilinos terminaram as obras, os locadores queriam atualizar o aluguel com base no valor de mercado, aumentando o preço de R\$ 63.495,60 para R\$ 336.932,00.

Segundo o relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, a ação revisional não se confunde com a ação renovatória de locação. “Na revisional, as acessões realizadas pelo locatário não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, para um mesmo contrato. Tais acessões, porém, poderão ser levadas em conta na fixação do aluguel por ocasião da renovatória, no novo contrato”, explicou.

ALUGUEL EM DOBRO

Em julgado de 2016, o STJ decidiu que a cobrança de aluguel em dobro de loja em shopping center, no mês de dezembro, não é abusiva. A decisão da Terceira Turma reconheceu como válida a cláusula do contrato de locação que estabelece a duplicação do valor – prática conhecida como 13º aluguel.

Para o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do recurso ([REsp 1.409.849](#)), a cobrança do 13º aluguel nos shoppings é prevista em cláusula contratual própria desse tipo peculiar de contrato de locação, incluindo-se entre as chamadas cláusulas excêntricas.

O relator explicou que os aluguéis de espaços em *shoppings* são compostos por uma parte fixa e outra variável, sendo que o montante variável é calculado sobre o faturamento do estabelecimento, oscilando de 7% a 8% sobre o volume de vendas.

“No mês de dezembro, é previsto o pagamento em dobro do aluguel para que o empreendedor ou o administrador indicado faça também frente ao aumento de suas despesas nessa época do ano”, disse o ministro.

INDENIZAÇÃO

O STJ entendeu que, nos casos em que se comprovar a insinceridade do pedido de retomada do imóvel comercial, é cabível indenização por fundo de comércio.

Para a corte, quando o locador de imóvel comercial pede a devolução do bem alugado, o ressarcimento do fundo de comércio é obrigatório na hipótese de a locação por prazo determinado deixar de ser renovada por qualquer das razões previstas no parágrafo 3º do [artigo 52](#) da Lei 8.245/1991, acrescida da má-fé ou desídia do locador.

Assim, a vinculação do direito à indenização pelo fundo de comércio ao pleito de renovação compulsória do contrato de locação comercial destina-se exclusivamente a penalizar o locador que faz a retomada insincera do imóvel, frustrando uma legítima expectativa do locatário à renovação compulsória do contrato de aluguel.

Ao analisar ação de um empresário que alugava imóvel para sediar microempresa ([REsp 1.216.537](#)), a Quarta Turma decidiu que, para a concessão da indenização pelo fundo de comércio, não basta a ocorrência dos fatos descritos na lei. Para o relator, ministro Marco Buzzi, é imprescindível que os fatos decorram de um ato de retomada insincera do imóvel por parte do locador, circunstância que somente pode ser verificada posteriormente à procedência da demanda.

CDC

Outra discussão frequente no STJ é a aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor (CDC) aos contratos de locação. A jurisprudência da corte tem sido firme no sentido de que não se aplica o código ao contrato regido pela Lei do Inquilinato, pois tais contratos não se enquadram no conceito de relação de consumo; além disso, já são regulados por lei própria.

Para o ministro Marco Buzzi, relator de um dos recursos que abordaram o assunto ([AREsp 101.712](#)), os contratos de locação fazem parte de microsistema distinto, e as relações jurídicas locatícias não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos artigos 2º e 3º da Lei 8.078/1990.

“Assim, tratando-se de contrato regido especificamente pela Lei 8.245/1991, não há que se falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor”, ressaltou Buzzi.

Acesse a Pesquisa Pronta sobre o tema [aqui](#).

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s):

[REsp 1554437](#)

[REsp 1547561](#)

[REsp 1607422](#)

[REsp 1323410](#)

[REsp 1364668](#)

[REsp 1411420](#)

[REsp 1409849](#)

[REsp 1216537](#)

[AREsp 101712](#)