

LATINOAMÉRICA

QUESTÕES RELEVANTES SOBRE A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO BRASIL

Questões relevantes sobre a locação de imóveis urbanos no Brasil

Este artigo proporciona uma introdução ao regime legal aplicável às locações de imóveis urbanos no Brasil. Particularmente, o artigo analisa os aspectos básicos dos contratos de locação que despertam a atenção dos investidores estrangeiros, bem como as peculiaridades da legislação aplicável.

Main issues of leases of urban properties in Brazil

This article provides an introduction to the legal regime applicable to leases of urban properties in Brazil. In particular, the article analyses the basic aspects of lease agreements that may attract foreign investors' attention as well as the peculiarities of the applicable legislation.

Introdução

A locação de imóveis urbanos no Brasil apresenta-se cada vez mais como um tema de grande relevância para o direito imobiliário. Isto se deve, principalmente, em virtude dos valores envolvidos nas locações que cresceram num ritmo ascendente nos últimos anos e, ao importante ingrediente que o imóvel representa no fundo de comércio empresarial.

As locações urbanas no ordenamento jurídico brasileiro são basicamente reguladas pela Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 com suas posteriores alterações («Lei 8.245/91» ou «Lei do Inquilinato») e, em caráter suplementar pelo Código Civil brasileiro, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 («Código Civil»).

Ressalva-se ainda, a existência de algumas exceções pontuais à Lei do Inquilinato, com relação às locações de imóveis urbanos, as quais se encontram mencionadas com maiores detalhes no item a seguir. Ademais, as locações de imóveis rurais, não se encontram abrangidas pela Lei do Inquilinato e, sim, por outras normativas específicas que cuidam de imóveis rurais, tais como, a Lei n.º 4.504/64 («Estatuto da Terra») e o Decreto n.º 59.566/66 («Regulamento»).

Não serão objeto deste estudo, tanto as exceções à Lei do Inquilinato, como as locações de imóveis rurais, uma vez que o objetivo deste artigo é aproximar o leitor de forma prioritária as particularidades contidas na Lei do Inquilinato em relação aos imóveis urbanos em geral.

Breve conceito de locação de imóvel e as exceções à aplicação da Lei do Inquilinato

A locação de imóvel consiste numa relação obrigacional, pela qual uma das partes obriga-se a ceder o

uso e gozo da coisa a outra, por prazo determinado ou indeterminado, coisa esta que se trata de um bem imóvel infungível. Neste sentido, a principal obrigação do locador consiste em entregar o imóvel ao locatário, em estado apto de servir ao uso a que se destina e, de outro lado, consiste na principal obrigação do locatário, pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, sejam eles legais ou contratualmente exigíveis.

Ademais, como já mencionado, a locação de imóvel urbano, como regra geral, regula-se pela Lei do Inquilinato, entretanto, continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais, o arrendamento mercantil em qualquer de suas modalidades e as seguintes locações:

- (i) de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
- (ii) de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
- (iii) de espaços destinados à publicidade; e
- (iv) em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar.

Sistema jurídico brasileiro referente às locações de imóveis e os importantes critérios de aplicação dos diplomas legais referentes às locações

O legislador pátrio no que tange à locação de imóveis urbanos optou em manter a sua sistemática tradicional e histórica de possuir uma normativa específica competente para regular as locações de imóveis urbanos.

Possivelmente, esta opção foi originada, em face das características específicas destes imóveis urbanos e dos centros urbanos, que possuem as suas peculiaridades próprias, as quais em muito se diferenciam dos imóveis que servem à destinação rural, mais especificamente, à atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, que são reguladas pelo Estatuto da Terra e pelo Regulamento.

Como já referido, a Lei do Inquilinato, atualmente, é o arcabouço legal vigente responsável por disciplinar as locações de imóveis urbanos, desta forma, o Código Civil, que cuida da locação de coisas, no Capítulo V do Título VI, aplica-se apenas de forma subsidiária às locações de imóveis urbanos, naquelas situações em que não houver disposição específica na Lei do Inquilinato.

À primeira vista, esta afirmação é de vital importância, para dominar de forma sólida a aplicação dos diferentes sistemas jurídicos que incidem nas locações urbanas, pode parecer óbvia aos mais desavisados e aos que dominam tais normativas. Entretanto, a prática jurídica mostra aos operadores do direito que, identificar e reconhecer qual a lei aplicável a uma determinada relação jurídica específica, constitui-se numa importante tarefa e que não é considerada como óbvia, em função da sua variável determinação, conforme a classificação dos bens imóveis segundo a normativa brasileira, classificação esta que tem sido objeto de debates e até mesmo controvérsias.

A origem desta dificuldade interpretativa surge, a partir do momento em que não existe na normativa referente às locações de imóveis, algum dispositivo legal que expresse ou defina de forma clara o critério a ser levado em consideração para classificar um imóvel como urbano ou como rural. Entretanto, no ordenamento jurídico brasileiro existe mais de uma classificação de imóvel, respectivamente, a classificação para fins fiscais, a qual leva em consideração o critério da localização do imóvel para defini-lo como rural ou urbano, e uma outra conceituação, que nos parece mais correta, que leva em conta a destinação do imóvel.

Em vista disso, é comum na prática jurídica imobiliária, ouvir-se alegações errôneas de que um imóvel estará sujeito à Lei do Inquilinato ou ao Estatuto Rural e seu Regulamento, de acordo com a sua classificação como rural ou urbano para fins fiscais. Neste sentido, esclarece-se que o fato de um imóvel pagar Imposto Predial e Territorial Urbano («IPTU») ou Imposto Territorial Rural («ITR»), deve-se de forma prioritária ao critério da localiza-

ção do imóvel, ou seja, se o imóvel encontra-se numa zona urbana ou de expansão urbana ou, se o imóvel encontra-se numa zona rural, de acordo com as diretrizes urbanísticas do município.

Entretanto, ressalta-se que utilizar o critério para fins fiscais, para classificar um imóvel como rural ou urbano, não guarda qualquer relação com o diploma jurídico que deverá ser aplicado às locações de imóveis urbanos. Neste sentido, parece-nos mais acertado e, inclusive esta é a posição da doutrina majoritária, que o critério a ser adotado para definir se o imóvel é urbano ou rural para fins da Lei do Inquilinato, seja o da destinação do imóvel, uma vez que é aquele critério que traduz a realidade da locação, bem como a finalidade pela qual o imóvel será locado.

Portanto, a locação de um sítio de recreio, ainda que este esteja localizado na região rural de um determinado município e sujeita ao pagamento de ITR, estará submetida à Lei do Inquilinato, tendo em vista a finalidade de recreio, a qual obviamente é diferente da atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, as quais devem ser embasadas por um Contrato de Arrendamento Rural ou de Parceria Agrícola, conforme dispõe o Estatuto da Terra e o seu Regulamento. De igual sorte, um imóvel que estiver situado na zona urbana e que for locado para a finalidade de criação de gado, não será regulado pela Lei do Inquilinato, senão pelo mencionado Estatuto da Terra e respectivo Regulamento do Estatuto da Terra.

Prazo Máximo para locação de imóveis urbanos

Segundo a Lei 8.245/91, não existe um prazo máximo para que os imóveis sejam locados. Desta forma, o Contrato de Locação pode ser ajustado por qualquer prazo e até mesmo por prazo indeterminado, salvo a exceção pontual da locação para temporada que será analisada no próximo item abaixo.

Entretanto, deve ser dada especial atenção aos contratos celebrados por prazo determinado de 10 anos ou mais, pois nestas situações, caso o locador possua cônjuge, a locação dependerá da vênua conjugal do mesmo, sob pena de na omissão, o referido cônjuge não estar obrigado a observar o prazo excedente aos 10 anos da locação. Esta condição trazida pela Lei do Inquilinato, não significa que o Contrato de Locação celebrado pelo prazo de 10 anos ou mais, sem o consentimento do cônjuge, não seja válido pelo período inicial.

Segundo entendimento doutrinário majoritário, a autorização do cônjuge antes referida, é indispensável, inclusive em casos de união estável. Entretanto, entende-se que tal exigência, não é necessária se o locador for casado pelo regime de separação absoluta, na medida em que nestas hipóteses inclusive o locador pode alienar ou gravar bens imóveis sem autorização do cônjuge.

Espécies de locações de imóveis urbanos (residencial, para temporada e não residencial)

A Lei do Inquilinato comporta três modalidades básicas de locação de imóvel urbano, divididas em locação residencial, locação para temporada e locação não residencial, as quais possuem as suas peculiaridades.

A locação residencial configura-se naquela destinada à moradia do locatário. Provavelmente, por esta razão, a Lei do Inquilinato com o intuito de conferir uma maior estabilidade a esta relação jurídica, não se olvidou de flexibilizar as regras da locação, privilegiando de certa forma aqueles locadores que estivessem propostos a celebrar um contrato de locação residencial por um prazo determinado de tempo que seja apto justamente a conferir uma certa estabilidade temporal ao locatário.

O privilégio mencionado no parágrafo acima se caracteriza na medida em que nas locações residenciais celebradas por prazo igual ou superior a 30 meses, na hipótese do locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado. Neste sentido, ressalva-se que estando o contrato vigendo por prazo indeterminado, o locador poderá denunciá-lo a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 dias para desocupação, ou seja, nesta hipótese é facultada ao locador a utilização da retomada antecipada conhecida como «denúncia vazia».

De outro lado, caso esta mesma relação locatícia residencial, fosse ajustada verbalmente ou por escrito com prazo inferior a 30 meses, findo o prazo inicial estabelecido, a locação prorrogar-se-ia, automaticamente, por prazo indeterminado. Entretanto, nesta hipótese de prorrogação automática, o locador estaria onerado, uma vez que o mesmo somente poderia retornar o imóvel nas situações específicas previstas no art. 47 da Lei do Inquilinato, tais como, por mútuo acordo ou em decorrência da prática de infração legal ou contratual, entre outras, não sendo facultado ao locador a denúncia

vazia, restando a ele somente a retomada motivada conhecida como «denúncia cheia».

Outra modalidade prevista na Lei do Inquilinato seria a locação para temporada, a qual se constitui, naquela locação destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem exclusivamente de determinado período de tempo.

Esta modalidade guarda a peculiaridade de que não pode ser contratada por prazo superior a 90 dias, além de constituir-se numa das únicas hipóteses da Lei do Inquilinato que permite a cobrança de aluguéis e encargos de forma antecipada.

O locador que optar por esta modalidade de locação deve estar atento, pois findo o prazo ajustado, caso o locatário permaneça no imóvel sem oposição do locador por mais de 30 dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos, bem como o locador somente poderá denunciar o contrato de locação, após 30 meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47 da Lei do Inquilinato que foram mencionadas anteriormente ao analisar-se a locação residencial.

Finalmente, a última das modalidades previstas na Lei do Inquilinato trata-se da locação não residencial, cuja expressão «não residencial» possui um conteúdo bastante amplo, tendo em vista que abrange aqueles imóveis urbanos destinados ao comércio, indústria, sociedades civis com fins lucrativos, bem como na hipótese em que o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Como peculiaridade desta modalidade de locação, a Lei do Inquilinato admite a «denúncia vazia» ou «denúncia imotivada» para aqueles contratos que sejam celebrados, seja inicialmente por prazo indeterminado, bem como nas hipóteses em que findo o prazo inicial convencionado, o locatário permanece no imóvel por mais de 30 dias sem oposição do locador, nas quais segundo a Lei do Inquilinato a locação é prorrogada em iguais condições ajustadas, mas por prazo indeterminado.

Renovação Compulsória

A Lei do Inquilinato prevê um importante dispositivo em relação às locações de imóveis destinados

ao comércio, conferindo aos locatários, desde que cumpram com certos requisitos cumulativos, a possibilidade de renovar o contrato de locação.

Constituem-se como requisitos cumulativos: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 anos; e (iii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos.

Sem prejuízo de diversas outras particularidades deste instituto jurídico e de algumas exceções de sua aplicação, ressalta-se que em virtude desta possibilidade de renovação compulsória trazida pela Lei do Inquilinato, os locatários têm enfrentado grandes dificuldades, para negociar junto aos locadores um prazo inicial locatício de 5 anos ou mais, bem como de renovar a locação por sucessíveis prazos determinados que possam vir a somar mais de 5 anos.

Direito de Preferência

Historicamente, o direito de preferência vem sendo reconhecido pelos reiterados diplomas legais pátrios que regulam a locação de imóveis urbanos e, não foi diferente, com a atual Lei do Inquilinato.

A mencionada lei, previu de forma, inclusive mais coerente e estruturada, o direito de preferência do locatário, em comparação com o diploma anterior que regulava as locações de imóveis urbanos (Lei 6.649/79), diploma este que trazia o direito de preferência de uma forma não tão técnica, na medida em que seu exercício era praticamente todo regulado nos diversos parágrafos de um único artigo de lei (art. 24).

De acordo com a Lei do Inquilinato, no caso de venda, entre outras hipóteses, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento de todas as condições do negócio, indicando local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente, sob pena de no prazo de 30 dias o locatário ver o seu direito caducado no caso não exercido. Ressalta-se ainda que, na hipótese de alteração das condições ofertadas ao terceiro, o direito de preferência deve ser renovado ao locatário.

Importante destacar que a Lei 8.245/91 socorre o locatário que tiver o seu direito de preferência eventualmente preterido pelo locador, na medida

em que este poderá reclamar do alienante: (i) as perdas e danos, desde que comprovados os prejuízos, ou (ii) depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado.

Destaca-se que nesta hipótese arrolada na alínea «ii», na qual a lei confere expectativa de direito real ao locatário, este deverá obrigatoriamente requerer a adjudicação do imóvel, cumpridas as demais condições para tanto, dentro do prazo de 6 meses, a contar do registro da aquisição no Registro de Imóveis competente, bem como desde que o contrato de locação esteja averbado junto à matrícula do imóvel pelo menos 30 dias antes da alienação do imóvel.

Com relação ao direito de preferência, ainda é importante destacar, algumas exceções a sua aplicação, que na prática são esquecidas por muitos operadores do direito, tais como, os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação, hipóteses que não são alcançadas pelo referido direito de preferência.

Além disso, em relação ao direito de preferência do locatário, interessante refletir-se o entendimento da melhor jurisprudência e doutrina brasileira, acerca da possibilidade de renúncia antecipada pelo locatário deste direito, uma vez que esta renúncia é considerada nula, uma vez que desvirtua o espírito da Lei do Inquilinato. De outro lado, permite-se àquela renúncia que é feita por escrito pelo locatário e que, principalmente, é feita ao tempo da efetiva proposta de aquisição do imóvel por terceiro.

Direito de Preferência na «Venda em Bloco»

A Lei do Inquilinato ainda com relação ao direito de preferência, dispõe que na hipótese da alienação abranger mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação. Esta regra é a conhecida como «venda em bloco», e com certeza é um outro instituto jurídico que causa muitas dúvidas e polêmicas no cenário jurídico brasileiro.

Destaca-se, importante decisão do Superior Tribunal de Justiça neste sentido, na medida em que se pronunciou de forma a entender que o conceito de «uma unidade imobiliária», não tem o mesmo significado de «uma matrícula» ou de «um imóvel» para fins de direito registral, mas sim, «cada unidade» que esteja sendo utilizada unitariamente.

De outro lado, ao mesmo tempo em que o direito de preferência deva ser exercido sobre a totalidade, na hipótese de vender-se apenas uma parte de um imóvel que seja passível de caracterização e identificação, o direito de preferência deverá ser exercido somente em relação àquela parte, mesmo considerado o fato do imóvel em que se encontra esta parte ser integrante de apenas uma matrícula.

Cláusula de Vigência

Finalmente, importante destacar a possibilidade das partes disporem que em caso de alienação do imóvel durante a vigência da locação, o terceiro adquirente deverá respeitar todos os termos desta relação jurídica.

Esta regra prevista na Lei do Inquilinato é de crucial importância para o locatário, pois caso o contrato de locação não possua esta cláusula de vigência plenamente válida em todos os seus efeitos, poderá ver a sua locação terminada, ainda que celebrada por um longo prazo determinado. Isto se deve, uma vez que a Lei do Inquilinato prevê a possibilidade do adquirente de denunciar a locação no prazo de 90 dias contados do registro da aquisição, concedendo para tanto, o prazo de igual período para desocupação.

Desta forma, torna-se fundamental que o locatário tenha conhecimento da cláusula de vigência antes da formalização do contrato, a fim de que possa negociar a sua inclusão, bem como tomar as medidas necessárias para que esta cláusula seja eficaz, uma vez que para tanto, o contrato de locação deve: (a) estabelecer prazo determinado; (b) conter cláusula de vigência por escrito; e (c) estar registrado junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis.

Conclusão

Destes apontamentos acerca das questões relevantes sobre a Lei do Inquilinato, observa-se que mesmo considerando o fato de que esta norma merece certos ajustes que não nos cabe nestas linhas aprofundá-los, que a referida lei é dotada de um vasto arcabouço regulatório que deve ser tratado e estudado com muita atenção pelos operadores do direito.

Desta forma, pode-se afirmar que é imperioso, antes da assinatura de um contrato de locação, seja em quaisquer das suas modalidades, que o mesmo venha a ser cautelosamente analisado por um especialista que possua expertise suficiente para otimizar a proteção jurídica necessária a este tipo de contratação.

FABIO MACHADO BALDISSERA*

* Abogado destacado en la Oficina de Sao Paulo.