

SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

Lei 8.245, de 1991

DE ACORDO COM A NOVA LEI DO
INQUILINATO



VALADARES E BOMTEMPO
ADVOGADOS

Direito das Locações Residenciais e Comerciais

- ♦ Evolução e Atualização do Marco Legal
- ♦ Extensão das Garantias Locatícias
- ♦ Locações Residenciais e ampliação das Hipóteses de Despejo por Liminares
- ♦ Locações Comerciais: ação renovatória e ação de despejo



EVOLUÇÃO DO MARCO LEGAL DO INQUILINATO



VALADARES E BOMTEMPO
ADVOGADOS

DESAFIOS HISTÓRICOS DO INQUILINATO

- ◆ Nas sucessivas leis do inquilinato não se dava atenção à Lei da Oferta e da Procura por imóveis para locação.
- ◆ As garantias, em geral, nunca cobriam todos os alugueres até a entrega das chaves, em caso de sinistros.
- ◆ Lei de natureza híbrida
- ◆ O cumprimento da Lei 8.245/91 é obrigatório, sob pena de nulidade ou responsabilização
- ◆ Administração de imóveis era mais tensa e desafiadora
- ◆ Histórica proteção da família x despejo.
- ◆ Média histórica era de 400 dias para despejar um inquilino
- ◆ Para recusar o recebimento de um aluguel, haver-se-ia que ter previsão contratual ou legal expressa: **“todos são iguais perante a Lei”** (CF, art. 5º);



OUTROS DESAFIOS HISTÓRICOS

- ♦ O famoso “aluguel garantido” mostrou-se inviável nesta nova economia de poucos empregos estáveis.
- ♦ O Estado regula os limites e a função social dos contratos, em matéria locatícia, o que limita e condiciona os atos negociais e de gestão nesta seara.
- ♦ O Poder Judiciário ainda não se conscientizou que deve destinar varas especializadas para questões de direito imobiliário locatício.
- ♦ Poucos juízes dominam os reflexos desta Lei. Tem cartório judicial que leva até 4 meses para juntar uma simples petição.



Lei da Escassez: Um Lento Aprendizado Legislativo

“Em economia tudo se resume a uma restrição quase física – a lei da escassez, isto é, produzir o máximo de bens e serviços com os recursos escassos disponíveis a cada sociedade”.

Prof. Juarez Alexandre Baldini Rizzieri – USP

Fonte: Juarez Alexandre Baldini Rizzieri *in* PINHO, Diva Benevides; VASCONCELOS, Marco Antonio. **Manual de Economia**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p.10



VALADARES E BOMTEMPO
ADVOGADOS

LEIS DO INQUILINATO ANTIGAS NO BRASIL

- **Código Civil de 1916:** terminada a locação: reintegração de posse. Surgia inúmeros conflitos sociais.
- **Lei 4.403/21 e Lei 4.624/22** – obrigaram os proprietários a provar que necessitavam do imóvel.
- **Decreto nº 24.150/34** regulava a Lei de Luvas. O Decreto-Lei 4/66 regulava as locações não residenciais.
- **A Lei 6.649/79 e a Lei 6.698/79:** passou-se a evitar a chamada “denúncia vazia”, para a proteção das famílias locatárias, o que fez diminuir muito a oferta de imóveis no mercado para locações.



ATUAL LEI DO INQUILINATO NO BRASIL

- ♦ - Lei 8.245/91: voltou a denúncia vazia, para locações residenciais de 30 meses e locações com mais de 5 anos; abrigou e ampliou as regras das locações comerciais, de shopping centers; incorporou a Lei de Luvas. Resultado: aumentou a oferta de imóveis no mercado.
- ♦ - Lei 12.112/09: adaptou a Lei 8.245/91 ao Novo Código Civil e às alterações do Código de Processo Civil aumentando as hipóteses de despejo por liminares. Esta Lei foi um grande avanço: deverá aumentar mais a oferta de imóveis para locação.



Atual Base Normativa Abstrata

- ◆ Constituição Federal
- ◆ Decreto-Lei 73/66
- ◆ Lei 8.245/91 e alterações
- ◆ Código Civil
- ◆ Código Processual Civil
- ◆ Código Comercial
- ◆ Lei Uniforme
- ◆ Leis Securitárias Específicas
- ◆ Lei 8.078/90
- ◆ Medidas Provisórias
- ◆ Decretos
- ◆ Resoluções do CNSP
- ◆ Circulares da SUSEP
- ◆ Circular 001/92
- ◆ Contrato de Seguro
- ◆ Princípios gerais de direito, costumes, etc.
- ◆ Princípio da credibilidade



GARANTIAS LOCATÍCIAS

- ♦ **Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:**

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

- ♦ **IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)**
- ♦ **Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.**



ROL MAIOR DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS ADMISSÍVEIS

Caução em dinheiro

Caução em títulos ou Quotas financeiras

Caução por ações

Caução em títulos de capitalização

Caução em bens móveis (penhor), ou imóveis

Fiança

Fiança-bancária

Fiança-locatícia



VALADARES E BOMTEMPO
ADVOGADOS

CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS GARANTIAS LOCATÍCAS

CAUÇÃO EM TÍTULOS FINANCEIROS

- ♦ Não cabe utilizar estes valores para pagamento antecipado da locação. Se a garantia for pequena não cobre os prejuízos.
- ♦ Só depois de intentada ação de despejo, o locador pode se valer desses títulos, com a observância do princípio do devido processo legal.
- ♦ Se as pessoas jurídicas garantidoras passarem por liquidação, concordata ou falência, o locatário tem que substituir esta garantia em 30 dias. Nem sempre o valor ajustado previamente na locação cobrirá um sinistro.



CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS GARANTIAS LOCATÍCAS

CAUÇÃO EM DINHEIRO

- ♦ A caução em dinheiro pode ser feita em até três vezes o valor da locação; com o tempo fica insuficiente para cobrir o preço de mercado, ou para garantir suficientemente a locação.
- ♦ É feito um depósito numa conta de poupança vinculado ao contrato de locação e este valor só pode ser recuperado pelo locatário com a anuência do locador ou por ordem judicial, em caso de conflito de interesses.
- ♦ No final da locação, sem sinistro, o locatário pode levantar a quantia depositada em caução. Não cabe utilizar estes valores para pagamento antecipado da locação.
- ♦ Nem sempre o valor ajustado previamente na locação cobrirá um sinistro.



CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS GARANTIAS LOCATÍCAS

CAUÇÃO EM TÍTULOS DE CAPITALIZAÇÕES

- ♦ Esta garantia, por título de capitalização, geralmente, se faz com esta aplicação financeira de até 12 vezes o valor do aluguel, mas todos os custos do despejo ficam por conta da imobiliária.
- ♦ A liberação da garantia fica a critério do locador. Entretanto, o locador não tem certeza se o valor ajustado previamente na locação cobrirá o sinistro até a entrega das chaves.
- ♦ No final da locação, se não acontecer sinistro, o locatário pode levantar a quantia aplicada e deixada em caução.
- ♦ No caso de entrega antecipada do imóvel, o inquilino pagará a multa proporcional aos três meses da locação em face da antecipação e ainda pagará todos os custos pelo resgate antecipado dos títulos de capitalização, a menos que se opte pelo pagamento ÚNICO no valor integral estipulado pelo locador.



CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS GARANTIAS LOCATÍCIAS

FIANÇA TRADICIONAL

- ♦ O instituto da fiança é muito amplo, incide até sobre o único imóvel de família (Lei 8.009/90, art. 3º, inciso VIII). Muitos fiadores tradicionais perderam suas moradias.
- ♦ É uma garantia pessoal, *intuitu personae*, entre amigos e a interpretação deste instituto é restritiva: STJ, Súmula 214: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.”
- ♦ A jurisprudência tem reconhecido qualquer causa externa ao pacto original para desobrigar o fiador. O STJ não reconhece subsistir a fiança em contratos renovados automaticamente, mesmo que haja cláusula de renúncia desta prerrogativa (STJ, 5ª T., RESP 884917 – PR, Rel. Arnaldo Esteves de Lima, j. 14/05/2010, entre outros).
- ♦ A Nova Lei do Inquilinato (Lei 12.112/09, art. 40, inciso X) permite que o fiador no contrato indeterminado se exonere da locação, em 120 dias.



CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS GARANTIAS LOCATÍCAS

CAUÇÃO EM BENS

- ♦ Pode ser em bens móveis, com registro no Cartório de Títulos e Documentos. Pode ser feita na forma de penhor, também.
- ♦ Poder ser em bens imóveis, desde que averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, para ter eficácia *erga omnes*.
- ♦ No final da locação, sem sinistro, o locatário pode desconstituir este tipo de caução em bens.



CARACTERÍSTICAS DO SEGURO - FIANÇA LOCATÍCIA

- ♦ O locador fica dispensado de pagamento de qualquer tipo caução ou de compra de título para caução locatícia, ou para requerer liminar de despejo.
- ♦ Qualquer caução fica por conta da Seguradora, sem descontar dos alugueres adiantados.
- ♦ Simplicidade na contratação.
- ♦ Ampla garantia da locação até a entrega das chaves.
- ♦ O Locador tem a segurança de que a haverá cobertura até a entrega das chaves.
- ♦
- ♦ Assessoria jurídica gratuita: O locador recebe a mais ampla cobertura securitária, em caso de sinistro grave, enquanto se vê defendido por um corpo jurídico extremamente experiente, a custo ZERO.



CARACTERÍSTICAS DO SEGURO - FIANÇA LOCATÍCIA

- ♦ No seguro-fiança locatícia, os custos desta garantia são de responsabilidade dos locatários, nos termos do contrato e da própria Lei (Lei 8245/90, art. 23, inciso XI).
- ♦ As apólices securitárias, mesmo sendo totalmente vinculadas a um contrato complexo (condições gerais) têm a proteção do princípio da suprallegalidade dos títulos de créditos.
- ♦ A jurisprudência tem reconhecido, pacificamente, que as coberturas se limitam ao que for efetivamente contratado previamente na Apólice e suas Condições Gerais visando a máxima garantia.



CARACTERÍSTICAS DO SEGURO - FIANÇA LOCATÍCIA

SEGURO - FIANÇA LOCATÍCIA

- ♦ Este tipo de garantia é muito barata para o locador e de longe é a mais abrangente e a mais segura atualmente.
- ♦ O locador não responde pelos elevados custos de um ajuizamento e de despejo (visitas *in loco*, custas processuais (cada vez mais caras), diligências diversas para cobranças *in loco*, elevados custos de transportes e de remoção de bens, custos de chaveiros, custos de localizadores no caso de locatários múltiplos ou em fuga de citação, etc.
- ♦ O Segurador é do dono do imóvel. O Garantido é o locatário. A Estipulante é a imobiliária e a Seguradora, a Porto Seguro.
- ♦ Os interesses do Segurado, da Estipulante, do corretor de seguros e da Seguradora são os mesmos: o sucesso e a segurança máxima da locação.



HIPÓTESES DE SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA NO ART. 40:

I Ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente (...)	prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo.
Alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador	Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. <u>(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)</u>
Exoneração do fiador (...) ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. <u>(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)</u>	Enfim, o administrador de imóveis pode garantir maior segurança à locação



GARANTIA ÚNICA:

Lei 8.245/91:

“Art. 37. (...) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.



PARTE I

LOCAÇÕES RESIDENCIAIS



LOCAÇÕES POR PRAZO DETERMINADO

- ♦ Os contrato de locação são celebrados por prazo determinado;
- ♦ O benefício do contrato de locação residencial de 30 meses é que ao término da locação, o inquilino pode ser obrigado a devolver o imóvel (denúncia vazia);
- ♦ Não denunciado o contrato no final, este passa a ser por prazo indeterminado.



CONCEITO DE DENÚNCIA VAZIA

- ♦ Conceito inicial criado por Pontes de Miranda:
- ♦ **“DENÚNCIA VAZIA. Denúncia vazia no direito imobiliário é a ação de despejo sob o fundamento da retomada do prédio pelo locador sem que este tenha o dever de dizer o motivo; o mesmo que retomada imotivada.” ***

*SILVA, De Plácido. Vocabulário Jurídico. 27ª Ed. Rio de Janeiro: Malheiros, 2007, p. 431.

a)

CABE DENÚNCIA VAZIA:

Ainda que o locatário tenha feito investimentos de vulto no imóvel, findo o prazo locatício, e notificado este, a lei faculta a resolução imotivada do contrato.

Há previsão legal para constar nos contratos residenciais (resolução imediata da locação independente de notificação) em contratos determinados de 30 meses (Lei 8.245/91, art. 46); há, também, denúncia vazia para locações residenciais, com mais de cinco anos de duração (Lei 8.245/91, art. 47, inciso V);



CABE DENÚNCIA VAZIA (CONT):

- ◆ Nos contratos que transbordarem o prazo determinado serão considerados por prazo indeterminado, assim, qualquer que seja o prazo original da locação, será preciso notificar o locatário para desocupar o imóvel em 30 dias, observado o art. 9º da Lei 8.245/91, antes de dar entrada na ação de despejo, sob pena de frustrar e perder efeito a ação de despejo.
- ◆ O administrador pode imitir-se na posse, se a ação de despejo estiver em curso: Lei 8.245/91: *“Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.”*

CABE DENÚNCIA VAZIA (CONT.):

As locações residenciais contratadas por empresas, para seus funcionários, são reguladas como não residenciais e admitem “*despejo imotivado*” ou “*denúncia imotivada*” quando firmadas em prazos curtos inferiores a 5 anos, conforme os arts. 56 e 57 da Lei 8.245/91 (STJ, 6ª T. RESP 29283-RJ. Rel. Min. Pedro Aciole, j. 21/02/1995; RESP 246.674-SP. Min. Vicente Leal, j. 06/09/2001, outros).



CABE DENÚNCIA VAZIA (CONT.):

- ♦ Se o locador mesmo depois de notificar o locatário para desocupar continua recebendo os alugueres, presume-se que renunciou tacitamente aos efeitos da resilição do contrato (2º TACSP. 7ª Câmara. AC 273871. Rel. Juiz Boris Kauffman, j. 07.08.90). Precedente histórico.



CONTRATOS POR PRAZO INDETERMINADO

- ♦ **Nos contratos firmados com prazo inferior a 30 meses, a locação residencial prorroga-se, automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomados judicialmente os imóveis nas hipóteses do art. 47 da Lei 8.245/91, após notificação, se não houver desocupação espontânea.**



RELEMBRANDO:

Nos termos do artigo 47 da Lei 8.245/91 poderá ser retomado o imóvel por prazo indeterminado, judicialmente, nas seguintes hipóteses:

I) Nos termos do art. 9º da Lei 8.245/91: mútuo acordo, infração legal ou contratual, falta de pagamento, reparações determinadas pelo Poder Público.

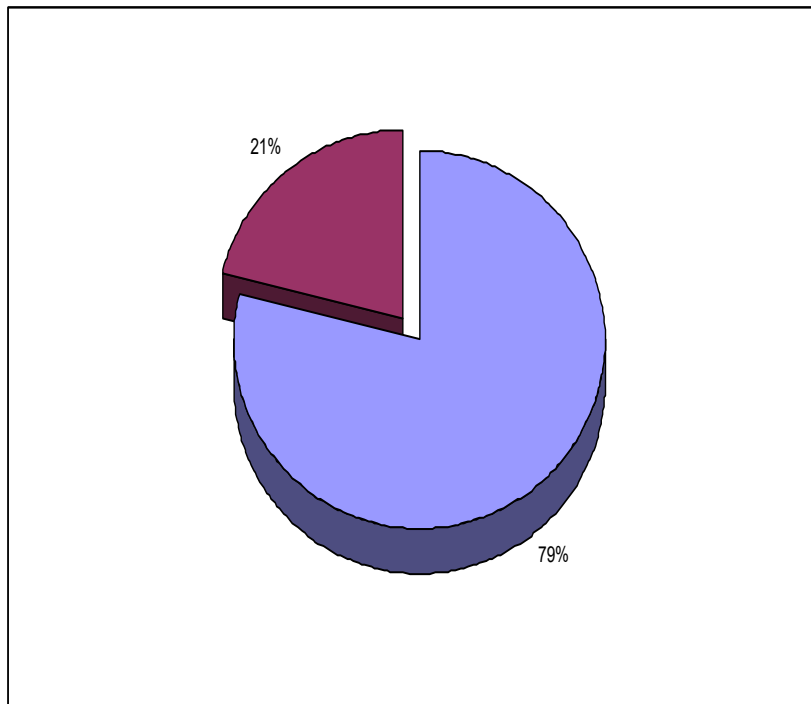
II) Extinção do contrato de trabalho, em locação trabalhista;

III) Pedido do imóvel para uso próprio, cônjuge, companheira, ou para ascendente ou descendente; Súmula 409 do STF: *“Ao retomante, que tenha mais de um prédio alugado, cabe optar entre eles, salvo abuso de direito”*;

IV) Obras e desapropriações pelo Poder Público, etc.; também, se a locação tiver vigência de mais de cinco anos.



ALUGUEL DE MORADIAS



- ♦ Dos Brasileiros, até pouco tempo 21% moravam em casas alugadas; o déficit de casa própria é elevado;
- ♦ O inquilino, historicamente, nas leis anteriores, tinha direitos demais, por isso, havia um enorme déficit de moradias para locação.

Liminares para Despejo Coercitivo

- ♦ A Lei 12.112, de 2009 ampliou bastante as hipóteses legais de feitura do despejo coercitivo.



LEI 12.112/09: PRINCIPAIS AVANÇOS

- ♦ Nas locações comerciais, reduziu-se o prazo para propositura de ação revisional de 5 para 3 anos, pelo rito sumário.
- ♦ Na ação renovatória, agora, tem que ser provada a idoneidade financeira do fiador, mesmo do fiador antigo. Se a ação renovatória for julgada improcedente, a desocupação agora é de 30 dias.



LEI 12.112/09: PRINCIPAIS AVANÇOS

- ♦ A Nova Lei admite a devolução antecipada do imóvel, com multa proporcional ao descumprimento do prazo.
- ♦ No caso de separação conjugal, a locação ficará sub-rogada a quem ficar no imóvel.
- ♦ A garantia locatícia ficará estendida até a devolução das chaves, ainda que o contrato fique por tempo indeterminado, até o limite da apólice.
- ♦ O fiador pode se desonerar da locação se o contrato passar a figurar pelo prazo indeterminado.
- ♦ Aumentou-se as hipóteses de liminares e de despejo nas locações residenciais e não residenciais.
- ♦ Há previsão expressa para despejo por liminar, se a locação estiver sem nenhuma garantia.



LEI 12.112/09: PRINCIPAIS AVANÇOS

- ♦ A Sentença de Despejo determinará a desocupação em 15 dias, por infração legal, ou contratual, em reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, ou por falta de pagamento.
- ♦ Execução provisória: admitiu a dispensa ou redução da caução para execução provisória, conforme o caso, mas dispôs sobre a possibilidade de, em caso de reversão do julgado, ser passível perdas e danos.
- ♦ Obs.: Alguns Juízes não admitem a execução provisória sem oferecimento da caução.

Garantia até a devolução das chaves, nos termos contratados:

Lei 8245/90:

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)”.

Salvo, o esgotamento do limite de garantia previsto no seguro-fiança locatícia ou caução.

AMPLIAÇÃO DAS HIPÓTESES LIMINARES PARA DESPEJO RESIDENCIAIS

- Depois de 18 anos de tramitação, com esta nova lei, a partir de agora, em caso de inadimplência, qualquer Imobiliária tem o direito de avaliar se exige ou não a renovação da garantia (é facultativo) diante da possibilidade do despejo mais rápido por LIMINAR;
- ♦ A não renovação da Apólice do seguro-fiança, por exemplo, pode conduzir à "rescisão do contrato", ao cancelamento da Apólice, à ação de despejo e, estando a locação sem qualquer garantia, pode-se obter imediata LIMINAR para desocupação do imóvel.



AMPLIAÇÃO DAS HIPÓTESES LIMINARES PARA DESPEJO

Cabe despejo e LIMINAR por ausência do pagamento da renovação da Apólice uma vez que a locação fica sem garantia (Lei 8245/90, art. 59, inciso IX), vide:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: (...)

VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).”



EXECUÇÃO DO DESPEJO

- ♦ Não basta a letra da Lei, o direito é uma construção diária sujeita aos embates da dialética processual.
- ♦ Trabalhando, sistematicamente, os novos prazos legais das liminares e de execução dos Despejos tendem a ser cumpridos pelos tribunais.
- ♦ Nos termos do art. 63 desta Lei, conferir-se-á, ao inquilino infrator, após o decreto de despejo, até 30 dias para desocupar de forma cidadã, sob pena de despejo coercitivo, com força policial e tudo que se fizer necessário, nos quinze dias subsequentes a este prazo concedido pelo Juiz.



PARTE II

LOCAÇÕES COMERCIAIS



VALADARES E BOMTEMPO
ADVOGADOS

Paradigma da Livre Pactuação Comercial

- ♦ O contrato de locação comercial pauta-se pela livre captação escrita *inter partes* como prazo da locação; não existe relação de consumo neste tipo de contrato; a multa de 10% em caso de qualquer infração contratual é válida; válido cobrar o seguro-incêndio, seguro-fiança, IPTU, etc., desde que conste literalmente nos contratos de locação configuram obrigações dos locatários.



Ação Renovatória - requisitos

♦ **Aspectos legais:** Lei 8.245, de 1991, arts. 71 a 75

Há de ter um prazo de carência mínimo: O contrato ou o último acordo de reajuste deve estar em vigor há pelo menos 3 anos.

♦ **Prova do valor da locação em descompasso com o mercado:** O valor atual do aluguel deve estar defasado ou excessivo em relação aos preços praticados no mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes. Para isso, laudos técnicos emitidos por profissionais especializados é fundamental.

♦ **Juntar cópia do Contrato de Locação e eventual aditivo**

♦ **Aluguéis Provisórios:** O juiz poderá fixar um aluguel provisório no início do processo, que será válido até a decisão final. Esse valor não pode exceder 80% do valor pedido na ação (se o locador pedir aumento) ou ser inferior a 80% do valor pago (se o locatário pedir redução).

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ÁREA EM PRÉDIO RESIDENCIAL. INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE (ERB). FUNDO DE COMÉRCIO. CARACTERIZAÇÃO. PROCEDÊNCIA. INSUFICIÊNCIA. RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITO IMPLÍCITO. ABUSO DA RECUSA. ARTS. 51 E 52 DA LEI 8.245/91. COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE. 1. Cuida-se de ação renovatória de contrato de locação por meio da qual se busca revigorar compulsoriamente contrato de locação de área em edifício residencial destinada à instalação de equipamentos de prestação de serviços de telecomunicações (Estação Rádio Base e antenas de transmissão e de recepção). (...) 6. Por sua relevância econômica e social para o desenvolvimento da atividade empresarial, e, em consequência, para a expansão do mercado interno, o fundo de comércio mereceu especial proteção do legislador, ao instituir, para os contratos de locação não residencial por prazo determinado, a ação renovatória, como medida tendente a preservar a empresa da retomada injustificada pelo locador do imóvel onde está instalada (art. 51 da lei 8.245/91). (...) 9. A renovação compulsória da locação, desconsiderando a oposição do locador, configura limite legal e expresso aos direitos constitucionais da propriedade da liberdade de contratar e, por isso, deve ser interpretada restritivamente. (STJ. 3ª Turma. RESP 1.872.262 – DF. Rel. Mina. Nancy Andrighi, j. 20 abr. 2021).

Reflexo da Lei de Luvas: direito à renovatória

- ♦ **Direito à renovatória da locação:** o inquilino comercial, em tese, tem direito à renovação da locação dos imóveis não residenciais, sem pagamento adicional de luvas (se existir cláusula com exigência de luvas, esta será nula); qualquer pessoa jurídica (comercial ou civil);
- ♦ Será nula cláusula que impeça a renovação da locação; será nula cláusula de renúncia ao direito de preferência;
- ♦ O fiador deve concordar com a renovação do contrato de locação, não pode ter surpresa
- ♦ O SUB-LOCATÁRIO na posse integral do bem, é o único que tem legitimidade para propor ação renovatória, mas tal direito DECAI se não proposta ação entre um ano até 6 meses antes da data final da locação; finda a locação (não se admite suspensão ou interrupção deste prazo), se o locatário não desocupar o imóvel, nem entrar com ação renovatória, a locação passa a ficar por prazo indeterminado, e neste caso, o locador, desde que conceda 30 dias para desocupação ao inquilino, a denúncia vazia (Lei 8.245/91, arts. 51, parágrafo 5º; 56 e 57 e jurisprudência, como o TJPR 862818 – PR, outras).



O Locador não estará obrigado a renovar o aluguel comercial

- ♦ Para realizar obras determinadas pelo Poder Público;
- ♦ Para uso próprio, para transferência de seu próprio fundo de comércio existente a mais de um ano, com maioria do capital do locador, cônjuge, descendente ou ascendente, desde que NÃO seja do mesmo ramo;
- ♦ Se o locador comercial retomar o bem e não lhe der o destino declarado, pode ter que indenizar lucros cessantes e prejuízos ao locatário despejado, ou que desocupou, ou não der início às obras determinadas pelo Poder Público, etc.; o terceiro que de má-fé agir em conjunto com o locador será solidariamente responsável por estes prejuízos, por impedir o direito à renovação da locação.



LOCAÇÕES DE RISCO

Locação de risco: locações residenciais ou comerciais que se voltam para asilos, clínicas, hospitais, abrigo de animais, escolas infantis e maternais, unidades sanitárias, costumam receber tratamento diferenciado mais tolerante por parte da jurisprudência, ainda que também busque proteger o locador contra abusos, falta de pagamento, etc. Locações antigas problemáticas, locações com sublocações, em que o seguro-fiança pode ser utilizado para transferir sinistros preexistentes.

Obs.: Locação em Shopping Center: o locador não poderá recusar a renovação da locação, para uso próprio; o locatário perde todo investimento na loja se desocupar ou for despejado.

Visão de longo prazo: É importante zelar da saúde do seguro-fiança locatícia, pois é um instituto importantíssimo para o desenvolvimento nacional, capaz de diluir riscos e prover segurança jurídica para as famílias e imobiliárias. Além de boas rendas para os **CORRETORES DE SEGUROS**.

