
STJ explica desentendimentos judiciais entre locador e locatário

O Superior Tribunal de Justiça publicou, neste domingo (11/10), por meio da sua assessoria de imprensa, reportagem especial sobre a relação entre locador e locatário. O texto traz exemplos de como essa relação, muitas vezes conturbada, acaba tornando-se matéria juríca por falta de consenso entre as partes.

Leia abaixo a reportagem especial:

Do reajuste do aluguel à conservação do imóvel alugado, da falta de pagamento dos impostos e condomínio às brigas de vizinhos, tudo é motivo para que a conflituosa relação entre locador e locatário deságue na Justiça. Quase um terço (28,25%) dos imóveis do Distrito Federal são alugados, o maior índice do país. Em seguida vem Goiás, com 21,43% e São Paulo com 20,02%. Esses números do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) indicam o potencial de discórdias proprietários de imóveis e seus moradores de aluguel.

O preço, por exemplo, pode se tornar uma fonte de conflito se não se fixar um valor justo que atenda aos dois lados. A lei estabelece que é livre a convenção do aluguel, sendo vedada a vinculação ao salário mínimo ou à variação cambial, e as partes podem estabelecer cláusulas de reajuste do contrato de acordo com o valor de mercado. Além do reajuste convencional, a lei propicia atualização trienal do aluguel por via judicial, caso não haja acordo suficiente que garanta um patamar razoável. A orientação predominante do Superior Tribunal de Justiça é que o prazo de três anos para ingressar na Justiça deve ser obedecido, independentemente de o novo valor alcançado ter ou não o valor de mercado.

As partes ficam, assim, livres para, a qualquer momento, e obedecidas às vedações do contrato, fixar o valor do novo aluguel, bem como as cláusulas que disciplinem seu reajuste. Na falta de acordo, a solução é a ação revisional. Havendo acordo entre as partes ou atualização dos alugueis na justiça, a orientação do STJ é que o prazo de três anos se interrompa, para recomeçar a contagem da última atualização do aluguel. Só a partir de então, fica autorizado um novo pedido de revisão. É na Justiça que o magistrado avalia de forma sumária o preço do aluguel, baseado em um laudo pericial e de acordo com as condições econômicas do local. Segundo a 5ª Turma, qualquer tipo de acordo firmado entre as partes durante o triênio legal que aumente os alugueis, impede a propositura da ação.

O despejo necessário

Não se pode exigir do locatário pagamento antecipado, exceto se o contrato não estiver assegurado por nenhuma garantia. Se houver descumprimento de cláusula contratual ou o locador não pagar o valor devido, a ação cabível é a de despejo. Segundo o STJ, para o ajuizamento desse tipo de ação por falta de pagamento, é desnecessária a prévia notificação ao locatário. O recurso de apelação interposto deve ser recebido somente no efeito devolutivo. Isso significa que a decisão de primeira instância deve ter mais garantia e ser executada de imediato, embora o recurso prossiga nas instâncias superiores. Conforme o STJ, ainda é possível tutela antecipada nesse tipo de ação.

A ação de despejo pode ser ajuizada a qualquer tempo, uma vez que não está subordinada a nenhum prazo, e mesmo um longo período de inadimplência não descaracteriza a relação contratual, como

decidiu o STJ em um caso da Bahia, em que um locatário passou 12 anos inadimplente. O Tribunal de Justiça local havia entendido que, dadas as circunstâncias do processo, o vínculo locatício já havia se perdido; razão pela qual não se podia falar em ação de despejo. Segundo o relator no STJ, ministro Arnaldo Esteves Lima, “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é sempre a ação de despejo”.

Uma execução de despejo é um procedimento constrangedor, para locador e locatário. A lei prevê prazos que podem variar, mas geralmente são de trinta dias. Excepcionalmente, aquele que requerer o despejo pode pedir liminar para desocupação de um imóvel em menos tempo, sem que a parte contrária seja ouvida, desde que o requerente preste uma caução para ressarcir o inquilino dos danos que possam ocorrer. A liminar só é possível em casos estritos, entre eles no descumprimento do acordo no qual se ajustou prazo mínimo de seis meses para desocupação. O despejo é uma questão delicada que, segundo a Lei do Inquilinato, não pode ocorrer até o 30º dia após a morte de um companheiro. As ações geralmente são julgadas por um juizado especial cível quando se tratar de imóveis residenciais.

Separação transfere ao cônjuge responsabilidades do imóvel

O contrato de locação não tem o rigor do contrato de venda – a pessoa casada não precisa de autorização do cônjuge para locar o imóvel que lhe pertence, salvo se for um contrato de locação por prazo superior a dez anos. Nos casos de separação de fato, segundo o STJ, o contrato de locação se prorroga automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres a ele relativos. Basta para isso, a notificação ao locador para que, no prazo de 30 dias, exija a substituição do fiador ou de qualquer das garantias previstas em lei.

As locações destinadas aos comerciantes têm tratamento especial pela Lei do Inquilinato. Esses têm direito à renovação assegurada por igual prazo desde que o contrato seja por período determinado, o locatário esteja explorando seu comércio ou indústria no ramo há três anos e o prazo mínimo de locação a renovar seja por cinco anos. O STJ tem admitido que somam-se os prazos dos contratos escritos, ainda que com intervalo de contrato verbal, desde que haja a continuidade da locação e do exercício da mesma atividade. O STJ confere o direito à renovação da locação às relações jurídicas levadas a efeito por sociedades simples.

O inquilino não pode devolver o imóvel antes do tempo previsto pelo contrato, a não ser que pague uma multa. Segundo entendimento confirmado pelo STJ, a entrega do imóvel antes do prazo previsto só é possível em um caso: quando a pedido do empregador para prestar serviços em outras localidades. Isso ocorre tanto na iniciativa pública quanto na privada. O empregador também tem suas restrições para pedir o imóvel antes do prazo. A retomada do imóvel, por exemplo, para uso próprio de seu dono, e constatado o desvio de finalidade, resulta em multa para o locador. É considerado um ato de deslealdade com o inquilino.

Fiança assusta; e com razão

Um contrato de locação geralmente é assinado mediante o oferecimento de garantias pelos locatários. “A mais comum delas ainda é a fiança bancária”, assegura o diretor jurídico de uma empresa especializada no ramo imobiliário de São Paulo, José Luiz de Magalhães Barros, classificando-a como uma modalidade cheia de riscos e campeã de demandas judiciais. “Geralmente quem dá a fiança mesmo é parente: pai, mãe, irmão ou até mesmo um amigo”, assegura ele. É um assunto tão sério que permite até

a penhora do único bem de família, conforme inúmeros julgados do STJ. O bem de família é impenhorável conforme o Código Civil, sendo essa uma exceção.

O fiador pode se exonerar da responsabilidade, caso se arrependa, por meio de um distrato ou pela propositura de uma ação declaratória, mas seus efeitos se estendem até 60 dias após a notificação do credor. Segundo o STJ, não é possível desonerar o fiador por simples notificação, pois a lei traz mecanismos formais que devem ser obedecidos. A comprovação de que o locador e o locatário aumentaram o valor do aluguel sem a anuência do fiador, por exemplo, não autoriza a exoneração, de acordo com a Corte Superior, mas tão somente a exclusão do valor excedente, permanecendo os fiadores responsáveis apenas pelo valor originalmente pactuado.

Diante das inúmeras demandas sobre o assunto, o STJ editou a Súmula 214, segundo a qual: “O fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”. No ano passado, a 6ª Turma, por maioria, proferiu uma decisão importante, segundo a qual essa súmula não se aplica aos casos de prorrogação de contrato, mas apenas aos casos de aditamento sem anuência do fiador. Quanto ao tema fiança, o STJ assinala ainda que é nula a fiança prestada sem a anuência do cônjuge do fiador.

Caução como solução

Outra modalidade de garantia prevista nos contratos de imóveis é o seguro-locatício, modalidade que, inclusive, libera o inquilino do constrangimento de pedir favor a um fiador. “O inconveniente é que é mais caro para o locatário”, como afirma o advogado especialista na área de locação de imóveis, Otávio Américo Medeiros, que atua no ramo imobiliário em Brasília há mais de 25 anos. Resulta no pagamento de uma apólice e traz a grande vantagem de fazer com que o proprietário receba os aluguéis atrasados sem ter que esperar o resultado de uma ação de despejo. Otávio aponta que uma modalidade prevista pela Lei do Inquilinato e que ganhou fôlego nos contratos de locação nos últimos anos é a caução, mais viável para o inquilino.

A caução deve ser de até três vezes o valor do aluguel e é atualizada pela caderneta de poupança. José Luiz de Magalhães Barros, entretanto, adverte que essa modalidade é recusada por muitos proprietários, pois a segurança é muito pequena. “Uma ação de despejo dura de seis meses a um ano para ser julgada”, assinala. “Durante esse período, o locador fica a descoberto”. Daí a razão da preferência pela modalidade fiança. Sua nulidade só pode ser demandada pelo cônjuge que não a subscreveu ou por seus respectivos herdeiros, sendo inadmissível sua arguição pelo próprio fiador.

A 5ª Turma tem decisão que afeta diretamente às sociedades, segundo a qual fiador que se retira da sociedade afiançada pode solicitar exoneração da garantia. Os fiadores prestaram fiança num contrato de locação porque integravam o quadro societário daquela pessoa jurídica. Entretanto, se houver a transferência da totalidade dos quadros sociais e a empresa passou a ter novos sócios, não pode a fiança subsistir.

Proprietário responde pelo IPTU

Locatários e locadores muitas vezes se desentendem por não conhecerem seus direitos e deveres. A locação de imóveis urbanos está regida pela Lei 8.245/91 e, segundo o entendimento do STJ, o conceito de “urbano” envolve tudo que é destinado à moradia, ao comércio e à indústria. “O importante no caso é a destinação econômica e não a localização”, assinala o Tribunal. Se um imóvel estiver destinado à

pecuária, à agricultura ou ao extrativismo, por exemplo, vai ser considerado rural e vai ser tutelado por outros dispositivos, a exemplo de imóveis da União, estados e municípios, que são regulados por leis específicas. Reiteradas decisões do STJ indicam que essa lei se aplica aos contratos de locação em espaços de shopping center, a despeito de inúmeros pedidos para sua não aplicação.

Entre os deveres do dono do imóvel, está o de pagar imposto e taxas, como o IPTU, por exemplo, alvo de inúmeras controvérsias na Justiça e, que, segundo a Lei do inquilinato, deve ser pago pelo locador, salvo disposição em contrário que repasse a responsabilidade para o locatário. Decisão da 1ª Turma do STJ, no entanto, reitera que não se pode imputar ao inquilino legitimidade ativa para responder pelo IPTU perante o Fisco. Ao dono do imóvel cabe também pagar as despesas extraordinárias (taxa extra) de condomínio e fornecer recibos pelos valores recebidos a título de aluguel. Também cabe ao locador pagar por despesas de decoração ou paisagismo no exterior nas partes de uso comum, segurança e incêndio.

O locatário, por sua vez, não pode modificar o imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do dono, bem como tem o dever de entregar documentos de cobrança e encargos de multas relativos ao imóvel que receber na residência por ele alugada. Também deve pagar a administração ordinária de condomínio, assim como utilizar o imóvel somente para o fim a que se destina. Entre as principais obrigações do locatário, entretanto, estão pagar pontualmente o aluguel e restituir o imóvel no estado em que recebeu e levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito de responsabilidade do proprietário.

Cuidar do imóvel pode gerar indenização

Se fizer a mais, acrescentando benfeitorias ao imóvel, às vezes, o locatário pode ser indenizado. “Se forem modificações necessárias, como o reforço de um prédio, ainda que não autorizado, o proprietário tem o dever de indenizar o inquilino”, como explica a professora Maria Helena Diniz em obra sobre o tema. Se for uma benfeitoria útil, como a que gera conforto, a exemplo de um sanitário mais moderno, só será indenizado se for autorizado por escrito. E se for apenas uma benfeitoria de luxo, como uma quadra de tênis ou um adorno, o inquilino não será indenizado. As que são indenizáveis permitem a chamada “retenção” ou o direito de permanecer no imóvel numa eventual ação de despejo.

O locatário só deve observar se não renunciou no contrato de locação o direito de retenção. No julgamento de um recurso, o Tribunal ponderou que, apesar de o artigo 35 da Lei 8.245/91 assegurar o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados.

Nesse recurso, um posto de gasolina reclamava indenização pelos investimentos feitos que, em 1996, superavam R\$ 315 mil. O posto perdeu o direito de receber por uma cláusula considerada pela Justiça legítima. Segundo a Lei do Inquilinato, a retenção por benfeitorias deve ser deduzida na contestação ao pedido da ação de despejo.

O STJ também decidiu, em um outro recurso, que nem o Código de Defesa do Consumidor pode ser aplicado para desclassificar a cláusula que impossibilita a retenção. Em sucessivas decisões, o STJ reafirma o posicionamento que não cabe aplicação do CDC em contratos de locação de imóveis. “Daí a importância de se ter alguns cuidados quando se busca fazer um contrato de locação de imóveis”,

assegura Otávio Américo. Um primeiro cuidado, segundo ele, é buscar uma imobiliária confiável, já que a relação entre locador e locatário acaba se desgastando muito com o tempo. Outro cuidado é buscar o conselho de corretores de imóveis, para verificar a idoneidade da imobiliária com a qual se está negociando.

Mas nem as imobiliárias estão livres de ações judiciais. Falha de conduta pode, inclusive, gerar indenização por dano moral, como ocorreu num caso ocorrido no Paraná, em que uma academia de ginástica acabou tendo prejuízo com parte do imóvel que desabou por conta de uma chuva. Sucessivas cobranças da imobiliária feitas de forma desrespeitosa contra o fiador gerou uma indenização de R\$ 6 mil. Segundo a relatora, ministra Nancy Andrihgi, as cobranças constrangeram a locatária perante o fiador, que chegou inclusive a ser ameaçado de ter o nome incluído nos serviços de proteção ao crédito. “As atitudes não podem ser imputadas somente ao dono do imóvel,” assinalou a ministra. “Estão umbilicalmente ligadas à atuação da própria imobiliária, cuja legitimidade não pode ser afastada”, ressaltou. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Processos relacionados Resp 264556 / Ag 715975 / Resp 146513 / Resp 834482 / Resp 702205 / Resp 266153 / Resp 1007373 / Resp 9112 / Resp 77457 Resp 63423 / Resp 582014 / Resp 246172 / Resp 941772 / Resp 821953 / Resp 946626 / Resp 864794 / Resp 575020 / Resp 276153

Date Created

11/10/2009