

LOCAÇÃO

Em sentido amplo, locação é o contrato pelo qual uma das partes se compromete a fornecer, durante certo tempo, o uso e gozo de uma coisa infungível, a prestação de um serviço apreciável economicamente ou a execução de obra determinada, mediante remuneração paga pela outra parte. Nesse conceito, portanto, verificam-se três espécies de locação:

- **Locação de coisa** (*locatio conductio rerum*): uso e gozo de bem infungível, por tempo determinado ou não, sem haver a transmissão da propriedade (arts. 565 a 578, CC).
- **Locação de serviço** (*locatio conductio operarum*): prestação de serviços economicamente apreciável, independentemente do resultado (arts. 593 a 609, CC).
- **Locação de obra ou empreitada** (*locatio conductio operis*): execução de determinada obra ou trabalho, tendo em vista um fim ou efeito (arts. 610 a 626, CC).

Observações

• Pela atual disposição do Código Civil, a prestação de serviços e a empreitada não são mais consideradas espécies de locação, tanto que o legislador as colocou após o contrato de empréstimo, fazendo questão de separá-las da locação de coisas. Embora atualmente o termo "locação" seja reservado para as coisas, a doutrina ainda aprecia todas essas modalidades de forma conjunta.

• As palavras "locação" e "arrendamento" são utilizadas como sinônimos. Na prática, costuma-se usar "arrendamento" para o aluguel de imóveis rústicos (ou rurais) e "locação" para o de bens (móveis ou imóveis) urbanos. No entanto, não há previsão ou distinção expressa na lei.

Características comuns

As três modalidades de contrato de locação apresentam as seguintes características comuns:

- **Remuneração**
 - Na locação de coisas: aluguel ou renda.
 - Na prestação de serviços: salário.
 - Na empreitada: preço.
- **Contratualidade** – Em regra, trata-se de contrato:
 - **Bilateral e sinalagmático** – Cria obrigações para ambas as partes, possibilitando a aplicação do princípio da exceção de contrato não cumprido (arts. 476 e 477, CC).
 - **Oneroso** – A obrigação de uma das partes tem como equivalente a prestação da outra. Portanto, cada contratante visa a determinada vantagem, ou seja, ambos obtêm proveito. Se não houver uma contraprestação, a locação se desnatura, transformando-se em comodato.
 - **Consensual** – Gera um direito de crédito com o simples acordo de vontades entre os contratantes. O locador obriga-se a ceder o uso da coisa. A entrega, porém, não é pressuposto de existência do contrato, mas apenas uma fase de sua execução.
 - **Comutativo** – Envolve vantagens recíprocas, conhecidas e pré-estimadas pelas partes, desde a celebração do ato. As prestações são certas, não dependendo de uma álea, ou seja, não envolvem riscos.
 - **Não solene** – Não depende de uma forma especial para sua formação, podendo ser escrito ou verbal. No entanto, um contrato escrito concede maior proteção às partes, sobretudo ao inquilino. Exige-se a forma escrita se houver a celebração de uma garantia (ex.: fiança) e em determinadas hipóteses especiais (ex.: bens de menores, imóveis públicos).

- **De execução continuada** (trato sucessivo ou relação duradoura) – O contrato se prolonga no tempo, apesar de ocorrerem soluções periódicas. O pagamento de um aluguel não libera o contratante senão da dívida relativa àquele período, de modo que o vínculo contratual perdura até o final do prazo convencionalizado para o término do contrato.

Este Resumão trata da locação de coisas.

LOCAÇÃO DE COISAS

Conceito

É o 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 (art. 565, CC). A locação **transfere o uso e o gozo da coisa**, mas não seu domínio, e envolve atos de administração.

Partes

- **Locador (senhorio ou arrendador)** – É quem oferece a coisa em locação, transmitindo a posse direta ao locatário, reservando para si a posse indireta. Em regra, o locador é o proprietário da coisa. No entanto, isso nem sempre ocorre, pois em algumas situações o locador pode não ser o titular do domínio. Ex.: no usufruto, o nu-proprietário possui o título de propriedade e o usufrutuário tem o direito de usar a coisa alheia (morar) ou retirar os frutos por ela produzidos, sem alterar-lhe a substância (alugar); portanto, o usufrutuário, embora não seja proprietário, pode ser locador. O mesmo ocorre na sublocação, desde que expressamente permitida em contrato, e com o inventariante, que pode alugar os bens do espólio.
- **Locatário (inquilino ou arrendatário)** – É quem recebe a coisa em locação, devendo pagar o aluguel ou renda, que é a retribuição por seu uso e gozo.

Observações

• *Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que sejam solidários, salvo se o contrato estabeleceu coisa diversa. Como há previsão expressa nesse sentido (art. 2.º, caput, LI), reforça-se a regra segundo a qual a solidariedade não se presume: resulta da lei ou da vontade das partes (art. 265, CC).*

• *Uma vez que na locação não há a transferência do domínio, as restrições quanto à capacidade não são tão rigorosas como na compra e venda. Por tal motivo, uma pessoa casada não necessita da outorga conjugal para locar objeto que lhe pertença. Se, porém, o contrato for de locação predial urbana por prazo igual ou superior a dez anos, exige-se do locador a outorga uxória (autorização da esposa) ou marital (autorização do marido), nos termos do artigo 3.º da Lei do Inquilinato. Por outro lado, qualquer consorte poderá contratar como locatário residencial e, caso faleça, seu cônjuge terá direito de continuar com a locação.*

• *Os incapazes só poderão alugar se houver representação (para os absolutamente incapazes) ou assistência (para os relativamente incapazes) por seus representantes legais (pais, tutores ou curadores).*

• *No condomínio, nenhum dos condôminos isoladamente poderá locar a coisa comum indivisível para terceiros sem o consento dos outros (art. 1.314, parágrafo único, CC), pois cada condômino detém apenas uma fração ideal da coisa. Em caso de divergência, prevalecerá o critério da maioria absoluta, calculada não pelo número de condôminos, mas pelo valor dos quinhões (arts. 1.323 e 1.325, CC). Em igualdade de condições, um condômino tem preferência para a locação sobre um estranho. Se a locação for de coisa comum, mas divisível e autônoma, cada dono poderá locar sua parte, sem necessidade da anuência dos demais.*

Elementos

Como a locação é um contrato e, portanto, um negócio jurídico, será sempre um **ato jurídico bilateral**. Assim, os elementos são os mesmos previstos para os negócios jurídicos em geral, devendo-se acrescentar: a **coisa** (*res*), o **preço ou remuneração** (*pretium*), o **consentimento** (*consensus*) e a **temporiedade** (*tempus*).

1. **Coisa** – O bem objeto da locação deve ser:

- **Móvel** (ex.: veículos, livros, filmes, bicicletas, adornos, roupas, especialmente para festas à fantasia e casamentos) ou **imóvel** (ex.: casas, apartamentos, salões de festa, garagens, sítios, terrenos), podendo incidir no todo ou apenas em parte (frações). Ex.: o dono de um prédio pode locá-lo por inteiro ou somente um andar ou uma loja. Se o contrato nada estipular em contrário, a locação se estende aos acessórios. Ex.: a locação de uma casa abrange o quintal, o jardim, a piscina, etc.; a de uma fazenda, a casa, as pertenças, as benfeitorias, etc. Em qualquer hipótese, finda a locação, o bem deve ser restituído, sem diminuição de sua substância.
- **Corpóreo** (possui existência física – ex.: veículos, imóveis) ou **incorpóreo** (possui existência abstrata, não podendo ser percebido pelos sentidos, mas ser objeto de direito – ex.: patente de uma invenção, uso de marcas, servidão predial, que pode ou não ser locada com o prédio dominante).
- **Divisível ou indivisível**.
- **Infungível**, ou seja, o bem deve possuir alguma característica especial que o torne distinto dos demais, não podendo ser substituído por outro, mesmo que de igual espécie, qualidade e quantidade. Se a coisa for fungível, haverá um contrato de mútuo e não de locação. No mútuo (também chamado de empréstimo civil de consumo), o bem entregue não será devolvido; sua restituição será equivalente, por coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade. Entretanto, um bem fungível pode ser locado quando o uso e gozo da coisa são concedidos *ad pompam vel ostentationem* (ou seja, para fins de ornamentação). Ex.: ceder ao locatário garrafas de vinho ou cestas de frutas para que sirvam apenas de enfeites em uma festa, sendo estes devolvidos ao término do evento.
- **Inconsumível**, pois, se consumível (o uso importa destruição imediata da própria substância – art. 86, CC), será impossível sua devolução pelo locatário ao término do contrato. Embora a característica da locação seja a devolução da coisa locada a seu dono, pode ser objeto de locação a coisa cuja utilização implique consumo de acessório (ex.: aluguel de uma fazenda com cláusula que permita o corte de árvores).

Resumo de Locação

O que é e quais são as espécies de locação. Características comuns entre as três modalidades. Locação de coisas. Locação no Código Civil. Direitos e deveres do locador e do locatário.

Locação de imóvel urbano (garantias e fiança). Locação residencial. Locação comercial ou empresarial. Transferência do contrato. Extinção da locação de coisas. E ainda: um quadro com as principais dúvidas sobre locação.

[Acesse aqui a versão completa deste livro](#)