**Questionário – Prof. Fabrizzio**

**Aula 1 – Sublocação e sua regulamentação / Aluguel e sua fixação - 23/03/13**

1. O sublocatário pode responder pela dívida do sublocador não adimplida junto ao locador do imóvel? Explique.

Sim, é possível que o sublocatário responda pela dívida do sublocador desde que, no contrato de locação, venha expresso que o pagamento do aluguel é decorrente do adimplemento do sublocatário junto ao sublocador. Trata-se da responsabilidade subsidiária do sublocador, prevista no art. 16, da LI, cuja aplicabilidade é duvidosa na medida em que pressupõe inadimplemento do sublocatário em relação ao sublocador.

1. Na hipótese de encerramento do contrato de locação, é possível o imediato decreto de despejo do sublocatário? Qual será o procedimento?

Sim, encerrada a locação (art. 59, §1º, inciso V), resolvem-se, também, as sublocações (art. 15), **não** havendo necessidade do preenchimento dos requisitos do artigo 59 para ação de despejo do sublocatário com pedido liminar.

De qualquer forma, qualquer que seja o fundamento da ação de despejo, será dado ciência ao sublocatário que poderá intervir como assistente simples, isto porque o sublocatário não é parte na ação, mas esta o atingirá diretamente.

1. Havendo ação de despejo entre locador e locatário, o sublocatário poderá participar do processo como litisconsorte passivo? Explique?

Em ação de despejo, que é pautada no contrato de locação celebrado entre locador e locatário, o sublocatário não é parte legítima para figurar como parte; portanto não é possível o litisconsórcio passivo.

De qualquer forma, qualquer que seja o fundamento da ação de despejo, será dado ciência ao sublocatário que poderá intervir como assistente simples, isto porque o sublocatário nao é parte na ação, mas esta o atingirá diretamente.

1. Em ação já ajuizada, é possível a intervenção do sublocatário? Tratar-se-á de qual modalidade de intervenção? Será atingido pela coisa julgada?

Sim, o sublocatário, na condição de terceiro em relação à ação ajuizada, poderá intervir, em qualquer fase do processo, inclusive em grau de recurso, por meio de **assistência simples** (art. 55, CPC) em que cabe*exceptio male gestis processus*, ou seja, defesa em que se alega má gestão do processo.

Havendo exigência legal de dar ciência (não citação) ao sublocatário acerca da ação de despejo, isso não ocorrendo, não pode ser executado contra ele o despejo. Tal cientificação é, na verdade, segundo Venosa, p. 298, o único direito que decorre da locação para o sublocatário, com relação ao locador (salvo se houver menção expressa no contrato entre locador e locatário).

A intenção da lei, ao determinar tal ciência, é que o sublocatário, na condição de assistente, não possa discutir questões versadas, uma vez que lhe é dada a oportunidade expressa de intervir na ação de despejo.

Entretanto se não é cientificado, não tem oportunidade de apresentar a intervenção, não se sujeitando à justiça da decisão.

FALTA A SÍNTESE!!!

 **Não se deve confundir submissão à coisa julgada (art. 472 do CPC) com sujeição à eficácia e aos fundamentos do que foi decidido pela sentença (justiça da decisão).**

**- Na primeira, transitada em julgado, pouco importa a fundamentação, as partes são atingidas pelo dispositivo da sentença de forma definitiva.**

**- Já na segunda situação, o terceiro, que não é parte no processo, mas que pode sofrer os efeitos da decisão proferida entre as partes, não poderá discutir o cumprimento da sentença dada pelas partes.**

- como o melhor exemplo dessa sujeição é justamente a hipótese de sublocação, exige a lei que, neste caso seja o terceiro sublocatário cientificado da existência da ação.

1. Qual a natureza do ato que determina a intimação do sublocatário para a ação de despejo da qual não é parte?

Trata-se de *ciência*, como expressa o art. 59 § 2º; não é citação, mas sim de mera intimação, para que o sublocatário seja comunicado da existência da ação de despejo.

1. Qual a consequência que tem o processo em que o sublocatário não é intimado a participar? Explique.

Havendo exigência legal de dar ciência (não citação) ao sublocatário acerca da ação de despejo, isso não ocorrendo*,* não pode ser executado contra ele *o* despejo, devendo o locador ajuizar nova ação de despejo com pedido liminar e, desta, vez, cientificando o sublocador.

**Aula 2 – Locação em shopping center – 06/04/13**

1. É possível afirmar que os contratos celebrados em *shopping center* tem natureza exclusivamente locatícia? Explique.

Não, pois há algumas peculiaridades que se assemelham ao condomínio.

A previsão normativa do art. 54 da LI permite se afirmar que o contrato entre lojista e empreendedor tem natureza locatícia, tratando-se de espécie de locação não-residencial. Logo nesse contrato misto não se pode retirar sua natureza locatícia.

1. Como é estabelecido o valor da locação nessa espécie contratual?

Há atribuição de 3 cálculos para o aluguel:

1. um valor fixo mínimo; e
2. um valor percentual variável decorrente das vendas do locatário (devido o maior deles a cada mês), que será em dobro em dezembro;
3. *res sperata*: retribuição ao empreendedor pela cessão do fundo de comércio e de toda a estrutura que o acompanha (sobrefundo de comércio).
4. *Stands e* quiosques seguem a mesma sistemática das lojas em *shopping centers*?

Sim. A jurisprudência tem afastado as tentativas de burlar o sistema da LI em condutas, como, por exemplo, cessão de *stand* de janeiro a dezembro de cada ano, mediante taxa de participação mensal.

1. Explique do que se trata a *res sperata*.

Trata-se de um pagamento antecipado à vigência do contrato de locação pela reserva do uso da área do shopping que ainda será construído.

1. Sendo a *res sperata* infrutífera, caberá ação indenizatória? Explique.

Sim, com o malogro do empreendimento, cabe indenização ao locatário (restituição dos valores pagos, além das perdas e danos ou multa contratual eventualmente pactuada) desde que seja demonstrado nexo de causalidade entre a ocorrência de dano para o lojista (aferível por meio do baixo movimento do shopping center) e a culpa do locador (má gestão do shopping center, descumprimento de obrigações contratuais, falha no marketing ou na divulgação do empreendimento).

1. A ação renovatória de aluguéis, na forma estabelecida na Lei de Locações, aplica-se integralmente nas locações de *shopping centers*?

Não, sua aplicação não é integral, visto que, de acordo com o inciso II do art. 52, da LI, não cabe defesa fundada na hipótese do imóvel ser utilizado pelo próprio locador ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

1. Quais são as restrições aplicadas pelo legislador aos contratos de locação de espaços em *shopping centers*?

Embora seja possível o rateio de algumas despesas, a LI não permite que se proceda ao rateio das seguintes despesas:

* obras de reforma ou acréscimos que interessem na estrutura integral do imóvel;
* pintura de fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como as esquadrias externas;
* indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa ocorrida em data anterior ao início da locação;
* despesas com obras ou substituição de equipamentos que modifiquem projeto ou memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes comum.

 A lei, como se observa, não permite que se repassem aos lojistas as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22, da LI.

**Aula 3 – Solidariedade no contrato de locação e contrato *built to suit* – 13/04/13**

1) É possível, na hipótese de solidariedade ativa, que apenas um locador figure como autor na ação de despejo?

R: Na solidariedade ativa, havendo pluralidade de locadores, qualquer deles poderá exigir o aluguel. Porém, se apenas um locador propõe a ação, somente ele poderá receber o valor da divida, ficando responsável perante os demais. Os co-locadores não precisam estar em litisconsórcio, pois cada um individualmente, estão legitimados a ingressar sozinho em juízo. Já os demais locadores poderão reclamar do locador que recebeu a sua parte.

2) Considerando as especialidades da ação renovatória, é possível que apenas um locador figure no polo passivo?

R: A ação renovatória tem que ser proposta em face de todos os co-locadores, por se tratar de hipótese de litisconsórcio passivo necessário, pois os efeitos da sentença irão atingir a todos, em razão da relação jurídica material, nos termos do artigo 47 do Código de Processo Civil.

3) Havendo pluralidade de locatários, tem-se no caso hipótese de litisconsórcio facultativo ou necessário? Explique.

R: O procedimento mais seguro para o locador nos casos de pluralidade de locatários, é ajuizar ação contra um ou mais e notificar os demais judicialmente, para que eles saibam da ação e se quiserem ingressar como parte para emendar a inicial, de acordo com o artigo 46 do Código de Processo Civil, nesse caso a hipótese é de litisconsórcio facultativo.

4) Quais as principais características que diferenciam o contrato de locação por encomenda?

R: As principais características são:

a) vigência longeva, normalmente de 10 a 20 anos, tem que compensar o investimento. Acima de 10 anos tem que ter vênia conjugal.

b) Possibilidade de rescisão a qualquer tempo, normalmente com ela vem uma multa muito elevada, mas essa multa não poderá ser superior ao valor total pactuado.

c) Possibilidade de renúncia ao direito de revisão do valor locativo.

d) Envolvimento no contrato da figura do locador, construtor e o locatário, inclusive a possibilidade de envolver, também, uma companhia de valores recebíveis para emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários.

e) Maior incidência de convenções de arbitragem, em razão dos altos valores envolvidos.

f) Aplicação do pacta sunt servanda, o pacto é livre entre as partes desde que respeitadas as regras da lei 8.245/91 e do art. 54-A.

5) Quais críticas podem ser feitas à expressão *built to suit*?

R: Em razão do principio da boa-fé e da função social que devem estar entre qualquer negócio jurídico, a crítica que se faz é que a expressão built to suit não traduz mais o contrato, a natureza jurídica dessa relação sempre foi muito discutida. Assim, a expressão "built to suit" já não mais atende ao que o legislador inseriu na lei 8.245/91 no seu artigo 54-A, onde as atividades do locador não se resumem somente a construir, mas sim a reformar, construir e a adquirir imóvel para locação. Portanto, a expressão proposta por Luiz Antonio Scavone Junior é "Locação por Encomenda".

6) É constitucional a possibilidade de renúncia ao direito à revisional de aluguel?

R: A renúncia ao direito à revisional de aluguel não viola o artigo 19 e nem o artigo 45, ambos da lei 8.245/91, e muito menos a Súmula 357 do STF, pois o valor da locação feita sob encomenda tem que justificar o investimento feito pelo locador, desde que esta renúncia esteja expressa no contrato.

**Aula 4 - Ação de despejo I e II - 11/05/13**

1. É possível afirmar que nas ações de despejo caberá a concessão de medidas antecipatórias não relacionadas no art. 59 da Lei de Locações?

Resposta: Existe corrente doutrinária convicta na possibilidade de antecipação de tutela de mérito nas ações locatícias fora das hipóteses do artº 59 da Lei de Locações desde que presentes os pressupostos do artº 273 do Código de Processo Civil e oferecida a caução pelo locador. Mas conforme explicado pelo nosso nobre professor a ação de despejo com pedido de liminar deve estar atrelada a um dos fundamentos do artº 59, §1º da Lei de Locações.

1. A ação de despejo possui condições diversas daquelas relacionadas no Código de Processo Civil?

Sim, porém, no que for omissa, aplicam-se as normas do Código de Processo Civil, conforme artº 79 Lei do Inquilinato.

1. Toda e qualquer locação está sujeita às ações de despejo?

Não somente a locação de imóveis urbano regulada pelo disposto na Lei 8245/91

1. É possível afirmar que a notificação premonitória é sempre um requisito específico para o ajuizamento de ações de despejo?

 A notificação premonitória é um requisito para compor o interesse de agir do locador, podendo se afirmar que sempre que o contrato se encerrar e a ação não for proposta nos 30 dias subsequentes, torna-se necessária a notificação.

Nos contratos celebrados verbalmente ou por prazo inferior a 30 meses, em que a locação dura mais de 05 anos, a notificação é obrigatória com prazo de 30 dias para desocupação.

Exige-se também a notificação nos seguintes casos:

a) despejo por extinção de usufruto ou fideicomisso;

b) alienação do imóvel durante a locação;

c) fim da locação residencial de prazo superior a 30 meses, após trinta dias de vencimento do prazo contratual;

d) despejo na locação não residencial, após 30 dias do fim do contrato;

e) despejo de locação iniciada antes da Lei de Locações se vigorando por prazo indeterminado.

1. Não atendida a notificação premonitória, qual será o prazo para propositura da ação de despejo?

Embora exista prazo para a desocupação espontânea, não há prazo para propositura da ação, de tal forma que de um lado deve o locador propô-la rapidamente, sob pena de ser considerado que se perdeu o interesse na desocupação e o contrato se prorrogou por prazo indeterminado.

1. Relacione os casos em que a propriedade é *conditio sine qua non* para a propositura da ação de despejo.
	1. Ações de despejo em face de hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados, entidades religiosas registradas, quando o despejo é fundado em demolição, edificação licenciada ou reforma que aumente 50% da área útil;
	2. Nas ações de despejo relativas a contratos de locação verbal ou escritos inferiores a 30 meses, com denúncia cheia para uso próprio do cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente ou nesses contratos para demolição e edificação que aumentem area construída em 20%, salvo hotéis, quando o aumento da área será de 50%.
	3. Realização de obras urgentes, determinadas pelo Poder Público, quando não for possível a permanência do locatário;
2. É possível substituir a ação de despejo pela ação de reintegração de posse? Explique.

O legislador deixa evidente no artº 5 da Lei de Locações que qualquer que seja o fundamento, para reaver o imóvel a ação cabível será a ação de despejo. 🡪 Vale para a locação de imóvel urbano.

Sim, nos casos das hipóteses de locação elencadas no parágrafo único, do art. 1º, da Lei 8.245/921, QUE CONTINUAM A SER REGULADAS PELO CÓDIGO CIVIL E POR LEIS ESPECIAIS, quais sejam:

            1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

            2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

            3. de espaços destinados à publicidade;

            4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar.

            Em regra, a retomada dos imóveis nessas hipóteses se dará pela reintegração de posse.

            Nas demais locações, muito embora possa haver esbulho possessório caso o locatário não devolva o imóvel ao locador no término da locação, o art. 5º, da LI determina que: *“Art. 5º. Seja qual for o fundamento do término da locação,* ***a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo****.”*, excepcionando ainda no caso de locação findada por desapropriação, conforme prevê o parágrafo único do mesmo artigo: *“Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.”*

1. Para se beneficiar da possibilidade de liminar na ação de despejo, pode o locador optar por deixar de ter garantias contratuais?

Sim. O locador pode optar por deixar de pedir garantias para obtenção de liminar para desocupação do imóvel em 15 dias em eventual ação de despejo, nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro, IX da Lei 8245/91.

1. Há variação legal no prazo para desocupação do imóvel?

Resposta: A regra geral é que a desocupação ocorra em até 30 dias, exceto nas seguintes situações:

* 1. 15 dias:

- despejo liminar;

-mais de 04 meses entre a citação e a sentença;

-despejo por falta de pagamento;

-despejo por infração legal ou contratual;

-descumprimento do mútuo acordo;

-realização de obras urgentes determinadas ou não pelo poder público

-denúncia vazia.

* 1. 6 MESES A 01 ANO

-Estabelecimento de ensino autorizado.

* 1. 01 ano

-hospitais;

-repartições públicas;

-asilos;

Estabelecimento de ensino autorizado (reparação determinada pelo Poder Público que aumenta em mais de 50% ou demolição ou edificação.

* 1. 06 meses

-na situação do item anterior, se entre a citação e a sentença decorreu mais de um ano;

* 1. 06 meses se o réu concorda com a desocupação, a partir da citação:

-locação residencial por escrito com prazo superior a 30 meses, prorrogada por prazo indeterminado;

-denúncia vazia, após notificação para desocupação em 30 dias;

-locação residencial celebrada verbalmente ou por escrito em prazo inferior a 30 meses;

-pedido para uso próprio ou para edificação que aumente a utilização do imóvel;

1. Quais as consequências do abandono do imóvel pelo locatário?

Com o abandono do imóvel pelo locatário estar-se-á renunciando à posse indireta do imóvel.

O autor percebendo o abandono deve promover a ação de despejo contra o locatário, para que ocorra a sua imissão na posse do imóvel.

**Aula 5 - 25/05/13 – Ação de despejo III**

1- Está o locatário obrigado a comunicar o locador previamente da cessão da locação, o empréstimo do imóvel ou a sublocação a terceiro?

*Sim, para que o locador possa consentir ou assenter a cessão, empréstimo ou sublocaçao.*

2- Deverá o locador assentir ou consentir previamente, para viabilizar a aplicação de qualquer das situações estabelecidas na questão anterior?

*Na hipótese de cessão da locação o locatário deverá comunicar o locador para consentimento deste, visto que a parte será substituída no contrato.*

*Nos casos de sublocação ou empréstimo, casos em que o locador não vê alterado o contrato de locação original, irá, somente, assentir;*

3- Em caso de transferência de quotas de sociedade ou de venda e compra de estabelecimento comercial, há cessão da locação há terceiro? Dependerá da manifestação do locador?

*Depende, se não houver alteração da pessoa jurídica como parte no contrato de locação não há que se falar em cessão e não dependerá de manifestação do locador, por outro lado, havendo cláusula contratual estabelecendo sua estipulação intuitu personae, a transferência das quotas sem anuência do locador implicará indevida cessão do contrato de locação.*

4- Qual será a melhor opção para o locador: mútuo acordo com prazo para trinta dias de desocupação do imóvel e imediata ação de despejo ou prazo de 6 meses para desocupação? Explique.

*Prazo de 6 meses para desocupação, que se não for atendida caberá pedido liminar na açao de despejo.*

5- Qualquer infração legal justificará o despejo fundado na infração legal, conforme a Lei de Locações? Explique.

**Aula 6 – Ação de despejo V - 08/06/13**

1- É possível, simultaneamente purgar a mora e contestar a ação de despejo por falta de pagamento?

Não. O prazo da purgação da mora (art. 62, II, LI) é o mesmo da contestação, ou seja, de 15 dias contados da citação. O locatário purga a mora ou contesta a ação.

2- Indique os limites quantitativos da integralização da purga da mora pelo réu.

Com a alteração trazida pela Lei 12.112/09, não pode purgar a mora o locatário que se valeu da medida nos 24 meses anteriores à propositura da ação, ou seja, no período de 24 meses é possível uma única purgação de mora, diferentemente do disposto anterior à referida lei (2 vezes nos 12 meses anteriores à propositura da ação).

Não podendo o locatário purgar a mora, não podem, também, o fiador ou qualquer terceiro, sob pena de fraude à lei.

3- O depósito em conta do locador prejudica o interesse de agir para ação de despejo por falta de pagamento?

Segundo Scavone (p. 1097), o depósito em conta do locador libera o locatário se:

1. previsto em contrato;
2. autorizado pelo locador;
3. não ocorrer manifestação do locador que, tomando ciência, levanta o valor depositado.

Portanto, se o pagamento não foi realizado da forma como foi acordado não será prejudicado o interesse de agir para a propositura da ação de despejo.

Cabe enfatizar que a mora se caracteriza não só pela ausência de pagamento, mas pelo pagamento em outro lugar ou forma, que não os convencionados (art. 394, CC)

4- É possível cumular multa moratória com multa compensatória em ação de despejo por falta de pagamento?

Como há a incidência do princípio *non bis in idem,* somente é possível a cumulação dessas duas espécies de multas se forem fundadas em fatos distintos.

Segundo Scavone (p. 1108), “o credor não pode cumular a multa (cláusula penal) moratória, que se aplica ao atraso no pagamento do aluguel, com a multa (cláusula penal) compensatória, prevista para o descumprimento dos deveres laterais do contrato, como, por exemplo, de conservação, de não sublocar etc.”

Segundo Venosa, p. 452), “a exigibilidade das multas ou penalidades, na purga da mora em despejo por impontualidade, ‘abrange toda pena moratória , excluindo-se as de natureza compensatória’ (Rel. Cézar Peluso – RT 605/137).

**Aula 7 – Consignação em pagamento de aluguéis e encargos – 22/06/13**

1) Comente o requisito novo criado pelo art. 285-B do Código de Processo civil e o eventual óbice que ele pode gerar nas ações de consignação em pagamento.

“O art. 21 da Lei n. 12.810/2013 acrescentou um artigo ao CPC. Trata-se do art. 285-B, com o seguinte conteúdo:
Art. 285-B. Nos litígios que tenham por objeto obrigações decorrentes de empréstimo, financiamento ou arrendamento mercantil, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso.
Parágrafo único. O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.
O dispositivo cria um novo caso de inépcia, que acresce o rol do parágrafo único do art. 295 do CPC, embora isso não tenha ficado claro – o texto menciona o que o autor tem de fazer, mas não disse o que acontece se ele não cumprir este ônus.
Proposta demanda que tenha por objeto a discussão de dívida oriunda de empréstimo, financiamento ou arrendamento mercantil, cabe ao autor identificar, precisamente, qual o valor que pretende controverter e qual é a parcela incontroversa. Ou seja: não basta o pedido de revisão de dívida, é preciso especificar o que se discute.
Não discriminado este valor, cabe ao juiz determinar a intimação do autor para que emende a petição inicial; não retificado o defeito, a petição há de ser indeferida, por inépcia.”

Fonte: <http://www.jurisciencia.com/artigos/nova-hipotese-de-inepcia-da-peticao-inicial-art-285-b-do-cpc-fredie-didier/1892/> - 04/07/13

Criou-se um requisito adicional para peticão inicial, que prevê a necessidade de delimitação da matéria controvertida; pagamento do valor incontroverso (não especificando a forma como seria feito), vedando a consignação em pagamento.

2) É correto o autor depositar o valor total em debate com o réu para que a consignação evite a possibilidade de incidência de juros e multa moratória? Explique.

Sim, recomendável para que o autor não fique a mercê do andamento do processo, sendo que a incidência da mora ficará à cargo do banco.

3) Faça uma análise comparativa entre o procedimento da consignação comum e a consignação de aluguéis.

Características gerais da consignação de aluguéis:

1. Artigo 67 da LI;
2. Consignação de aluguel e encargos;
3. Foro competente: local do imóvel ou, se houver, foro de eleição;
4. Legitimidade ativa: locatário (ou sublocador) ou sublocatário.

4) É possível aplicar o prazo de 5 dias após o vencimento para o depósito das prestações periódicas do art. 892 do CPC nas consignações de aluguéis? Explique.

Não, o depósito deverá ser feito no dia do vencimento.

5) O que significa dizer que as ações de consignação tem natureza dúplice, embora admitam reconvenção? Explique.