



**Fernando da
Silva Barros**¹



**Sônia de Oliveira
Santos Baccarini**²



**Eduardo Moraes
Lameu Silva**³

AS CONSEQUÊNCIAS DOS PRAZOS CONTRATUAIS EM LOCAÇÕES DE IMÓVEL URBANO

Muitas pessoas acreditam que o prazo para o contrato de locação seria somente uma forma de vincular as partes ao contrato. Porém, uma análise da legislação demonstra muitas diferenças práticas além de somente o prazo do contrato.

Para a Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (conhecida como Lei de locações) o contrato de locação pode ser celebrado por qualquer prazo, não existindo um prazo mínimo ou prazo máximo – ao contrário do que o senso comum prega.

Porém é importante observar que se o contrato de locação for celebrado por prazo inferior a 30 (meses), após o final do prazo contratual, se o locatário permanecer no imóvel, o contrato automaticamente se torna um contrato por prazo indeterminado e, nesse caso, o locador somente poderá requerer o seu imóvel de volta se o locatário concordar, ou de acordo com as situações previstas na legislação, quais sejam: descumprimento do contrato; falta de pagamento do aluguel e demais encargos; realização de reparações urgentes; em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; e, se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos. (BRASIL, 1991). Nesses casos o locador deve oferecer a chamada denúncia cheia, devendo justificar as razões para o encerramento do contrato.

Por outro lado, situação diversa se verifica nos casos de contratos com prazo superior a 30 meses. Após o prazo do contrato, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem oposição, ocorre a prorrogação por prazo indeterminado, porém, o locador pode a qualquer momento requerer o seu imóvel de volta e não precisa justificar o motivo (aí está presente a chamada denúncia vazia).

Dessa forma é essencial conhecer os prazos do contrato de locação pois as

¹ - Professor da Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete (FDCL).

² - Professora da Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete (FDCL).

³ - Professor da Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete (FDCL).

consequências são diversas e isso determinará qual prazo será mais vantajoso para ambas as partes envolvidas na locação locatícia.

BRASIL, Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm Acesso em: 15 mar 2021.