

FÁBIO HANADA
ANDRÉA RANIERI HANADA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

TEMAS SENSÍVEIS E PONTOS DE VISTA RELEVANTES



FÁBIO HANADA
ANDRÉA RANIERI HANADA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

TEMAS SENSÍVEIS E PONTOS DE VISTA RELEVANTES



São Paulo – SP
2025

De início, pedimos vênia a todos para que reflitam:

O Direito não é apenas o texto frio da lei e o que as partes (direito material) avançaram, mas, sim, além disso, muito além, o calor da vida em todos os sentidos.

O direito, mesmo avançado (partes, Direito material) por alguns, sofre a influência, quanto ao seu **sentido e alcance**, não obstante ato jurídico perfeito, do entendimento de outros homens (advogados, juízes, desembargadores e ministros) agindo, cada qual, segundo a sua formação acadêmica, ou inclinação, religiosa, filosófica, princípios de vida, etc., até mesmo de algum acontecimento específico na sua vida em sociedade.

Por isso, num mesmo caso concreto podemos ter diversas teses jurídicas – o judiciário não é um “bloco monolítico” –.

A “vida” do Direito depende não apenas da lei e das partes em sentido estrito, mas, também, da influência de fatores pessoais do intérprete.

SUMÁRIO

PREFÁCIO	9
A FIANÇA E OS EFEITOS DA ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DAS EMPRESAS FIADORA E AFIANÇADA	13
CONDENADAS AS PARTES A DIVIDIREM A SUCUMBÊNCIA, SE APENAS UMA DELAS INTERPÕE RECURSO OBJETIVANDO A REFORMA DA BASE DE CÁLCULO DA VERBA HONORÁRIA, A PARTE QUE NÃO INTERPÔS RECURSO QUANTO A ESSE ASPECTO PODE SE BENEFICIAR DO EVENTUAL PROVIMENTO?	33
HIPERMERCADO COM “GALERIA DE LOJAS” PODE SER CONSIDERADO UM <i>SHOPPING CENTER</i> ?	73
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA TEMPORADA EM CONDOMÍNIO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL	87

IMÓVEL LOCADO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS E MULTA POR INFRAÇÃO ÀS NORMAS INTERNAS	95
RENOVATÓRIA. SUPRIMENTO JUDICIAL DE VONTADE	111
LOCAÇÃO. IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE AO TEMPO DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. "VENDA" DO IMÓVEL	121
BIBLIOGRAFIA	125

PREFÁCIO

Embora os contratos de compra e venda sejam frequentemente considerados os mais importantes no ramo imobiliário, a relevância dos contratos de locação imobiliária não pode ser negligenciada.

A locação desempenha um papel crucial no mercado imobiliário, representando uma parcela significativa das transações e impactando diretamente a dinâmica do setor.

Registro ainda, que a locação urbana sempre se mostrou um campo fértil para debates acalorados e desafios interpretativos. Tal afirmação tem como fundamento a dinamicidade das relações locatícias, influenciadas por fatores econômicos, sociais e legislativos, exige uma abordagem atenta e criteriosa dos operadores do direito, especialmente daqueles que se dedicam a enfrentar, na prática forense, as múltiplas nuances que emergem das relações entre locadores, locatários e terceiros envolvidos.

Neste contexto, a presente obra, “Locação de Imóveis Urbanos: Temas Sensíveis e Pontos de Vista Relevantes”, de autoria de Fábio Hanada e Andréa Ranieri Hanada, emerge como uma contribuição valiosa para o aprofundamento e

aprimoramento da compreensão sobre questões fundamentais e controversas que permeiam o direito locatício.

A publicação aborda questões fundamentais e controversas, proporcionando um aprofundamento e aprimoramento da compreensão sobre o tema. Seu conteúdo é valioso para profissionais e estudantes da área.

É com grande satisfação que apresento este prefácio. Embora tenha contribuído com prefácios e apresentações de obras relevantes no âmbito social e jurídico, esta oportunidade se destaca pela singularidade. O Professor Doutor Fábio Hanada, de forma inusitada, me confiou a honra de elaborar o prefácio desta obra.

Agradeço profundamente a confiança depositada em mim e justifico minha participação pela relevância do trabalho apresentado.

Tradicionalmente, o prefácio de um trabalho científico é redigido por um orientador, um especialista experiente na área ou um colega de profissão com vasta trajetória. Neste caso, essa prática foi invertida.

A presente justificativa se baseia no fato de que, além da referência às obras jurídicas, o exemplo de conduta pessoal e profissional do autor serve como modelo a ser seguido.

O Professor Dr. Fábio Hanada, advogado formado pela Universidade Mackenzie, possui uma trajetória marcada pela atuação efetiva na advocacia, sendo membro ativo de importantes institutos jurídicos, como o Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP), e as comissões especializadas da Ordem dos Advogados do Brasil.

Registro ainda a participação não menos importante na elaboração da presente obra da Dra. Andréa Ranieri Hanada, também formada pela Universidade Mackenzie, acumula mais de duas décadas de experiência na advocacia imobiliária, com ênfase nas relações locatícias, demonstrando conhecimento e sensibilidade na resolução de conflitos típicos desse ramo do direito.

A escrita deste livro reflete não apenas a vivência dos autores, mas, sobretudo, o compromisso com a difusão de um conhecimento prático e fundamentado, voltado tanto para profissionais do direito quanto para aqueles que, de alguma forma, se veem envolvidos em disputas locatícias.

Esta obra apresenta uma análise detalhada de questões cruciais relacionadas à locação, oferecendo ao leitor um exame aprofundado de diversos aspectos relevantes.

São abordados temas como os efeitos da alteração do quadro social da empresa sobre a fiança locatícia; a sucumbência em ações renovatórias; as particularidades da locação em hipermercados com galerias de lojas; a locação para temporada em condomínios estritamente residenciais; e a responsabilidade pelo pagamento de encargos condominiais e multas por infrações às normas internas. Todos esses tópicos são tratados com rigor analítico e embasamento jurisprudencial.

Adicionalmente, a obra explora os aspectos fundamentais da renovação de contratos de locação e o papel da vontade judicial nesse processo.

A abordagem adotada pelos autores alia uma visão pragmática, derivada da vivência na advocacia, a uma

fundamentação teórica robusta, sustentada pela doutrina e pela jurisprudência mais atualizada dos tribunais brasileiros.

Diante desse panorama, convido o leitor a percorrer este livro com a certeza de que, ao final, sua compreensão sobre os temas locatícios sensíveis e controversos estará significativamente ampliada. Esta é uma leitura essencial para quem deseja se aprofundar na matéria, tanto sob a ótica acadêmica quanto sob a perspectiva prática da resolução de conflitos locatícios.

Recomendamos esta leitura a todos que desejam se aprofundar no assunto, seja do ponto de vista acadêmico ou da prática na resolução de conflitos relacionados a locações.

Que esta obra sirva de guia e inspiração para todos aqueles que, com seriedade e compromisso, buscam a justiça e a segurança jurídica nas relações locatícias.

Professor Doutor Cesar Peghini

Professor Titular permanente do Programa de Pós-graduação
Stricto Sensu da Faculdade Escola Paulista de Direito – EPD

Verão de 2025.

A FIANÇA E OS EFEITOS DA ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DAS EMPRESAS FIADORA E AFIANÇADA

1. Dá-se o contrato de fiança, quando uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra (artigo 818, do Código Civil).

É um contrato que estabelece uma relação de confiança entre o fiador e o afiançado – *intuitu personae* –.

Prevista na lei de locação como uma das modalidades de garantia locatícia – em *numerus clausus* –, no artigo 37, inciso II, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Diante da natureza *personalíssima* desta garantia, pergunta-se:

A ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DAS EMPRESAS FIADORA E AFIANÇADA ADMITE A EXONERAÇÃO DA FIANÇA EM RAZÃO DE VÍNCULO AFETIVO COM ALGUM SÓCIO QUE SE RETIROU?

CONDENADAS AS PARTES A DIVIDIREM A SUCUMBÊNCIA, SE APENAS UMA DELAS INTERPÕE RECURSO OBJETIVANDO A REFORMA DA BASE DE CÁLCULO DA VERBA HONORÁRIA, A PARTE QUE NÃO INTERPÔS RECURSO QUANTO A ESSE ASPECTO PODE SE BENEFICIAR DO EVENTUAL PROVIMENTO?

1. Na ação renovatória, como devem ser proporcionados os **ônus da sucumbência** na hipótese do locador não se opor ao pedido, reclamando apenas aluguéis maiores?

A E. 6ª Turma do C. Superior Tribunal de Justiça, na oportunidade do julgamento do Recurso Especial nº 407.432-MG, relator o Ministro **Fernando Gonçalves**, proclamou:

“tratando-se de renovatória adstrita ao arbitramento de aluguel, a lide será considerada de acerto, devendo as custas e honorários advocatícios serem divididos entre os demandantes.” (negrito e grifo nosso)

HIPERMERCADO COM “GALERIA DE LOJAS” PODE SER CONSIDERADO UM *SHOPPING CENTER*?

1. A história dos hipermercados começa em 1962 com o modesto barbeiro americano Hendrik Meijer (de Greenville/Michigan) inaugurando: o “THRIFTY ACRES” (Estado de Michigan/Estados Unidos da América).

Em 1963 nasce na França a rede “CARREFOUR” (inaugurada em Saint-Geneviève-des-bois <uma comuna francesa na região administrativa da Ilha-de-França, no departamento de Essonne, a 25 km ao sul da capital francesa>).

Em 1971, os brasileiros conheceram o primeiro hipermercado nacional: o “JUMBO”, do “Grupo Pão de Açúcar” (inaugurado na cidade de Santo André/Estado de São Paulo).

Em 1972, os paulistanos foram presenteados com o primeiro hipermercado na capital paulista: o “JUMBO AEROPORTO” (nos arredores do “Aeroporto de Congonhas”).

O primeiro hipermercado da rede “CARREFOUR” em São Paulo foi inaugurado em 1975.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA TEMPORADA EM CONDOMÍNIO ESTRITAMENTE RESIDENCIAL

1. A locação **habitual** de unidade autônoma **para temporada**, localizada em condomínio estritamente residencial, ainda que pelo prazo de 90 dias, descaracterizaria a destinação do imóvel dentro do condomínio estritamente residencial: confunde-se com locação não residencial ou comercial?

A **frequência** na locação do imóvel é o traço distintivo da disciplina legal, *permissa maxima venia*.

2. Peço vênia aos senhores leitores para se atentarem para a redação do art. 1º, § único, letra “a”, número “4”, da Lei nº 8.245/91, que diz:

“Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

IMÓVEL LOCADO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS E MULTA POR INFRAÇÃO ÀS NORMAS INTERNAS

1. Alugado o imóvel, quem é o responsável pelo pagamento das despesas condominiais?

O proprietário?

O locador?

O locatário?

Dispõe o artigo 1.336, do Código Civil, que é dever do **condômino**:

“contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”

Para **Aurélio Buarque de Holanda Ferreira**: **condômino**

“[De *con-* + lat. *dominus*, ‘senhor, dono’] *S.m.* Dono junto com outrem; co-proprietário, comunheiro”

RENOVATÓRIA. SUPRIMENTO JUDICIAL DE VONTADE

1. Estabelece § 5º, do artigo 51, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato):

“Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

...

...

§ 5º. Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.”

Trata-se de prazo **decadencial** – não se suspende, não se interrompe, nem se dilata –, vale dizer, se o locatário deixar de propor a ação renovatória dentro do prazo – 1 (um) ano, no máximo, 6 (seis) meses, no mínimo do término do prazo do contrato – decairá do direito à renovação do contrato.

LOCAÇÃO. IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE AO TEMPO DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. “VENDA” DO IMÓVEL

1. Reza o artigo 8º, da Lei nº 8.245/1991:

“Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato con- tiver cláusula de vigência em caso de alienação e esti- ver averbado junto à matrícula do imóvel.”

O dispositivo aplica-se tanto ao adquirente de imóvel re- sidencial, quanto ao adquirente de imóvel não residencial.

A cláusula de vigência é o único obstáculo capaz de impe- dir que o adquirente denuncie o contrato de locação.

Para que produza efeito, é necessária a conjugação de 3 condições:

A mais recente obra de Fábio Hanada e Andréa Ranieri Hanada, intitulada “Locação de Imóveis Urbanos: Temas Sensíveis e Pontos de Vista Relevantes”, aborda questões atuais e complexas no contexto da locação imobiliária urbana, como os efeitos da alteração do quadro social da empresa afiançada, a natureza jurídica de galerias comerciais em hipermercados, a locação por temporada em condomínios residenciais, a distribuição da sucumbência em litígios locatícios e a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e multa por infração às normas internas, dentre outros.

Com sólido embasamento doutrinário e jurisprudencial, especialmente quanto ao entendimento dado pelos Tribunais Superiores, a obra alia teoria e prática, o que a torna útil e relevante tanto para profissionais já atuantes no ramo, quanto para estudantes que queiram se iniciar na matéria.

Vale destacar o tratamento claro e objetivo que os autores dão aos assuntos desenvolvidos que, mesmo quando envoltos em polêmicas, são apresentados com uma análise técnica apurada, sem a perda da acessibilidade do conteúdo.

É uma obra indispensável para todos que lidam com o direito imobiliário, que oferece valiosas reflexões críticas sobre os desafios locatícios contemporâneos, unindo conhecimento técnico e perspectivas práticas.

João Paulo Rossi Paschoal

Professor

Mestre pela “Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP”

Docente da “Universidade Nove de Julho – UNINOVE”

www.editoraleud.com.br



Livraria e Editora
Universitária de Direito



ISBN: 978-85-7456-463-0



9 788574 564630 >