

# BENFEITORIAS

## LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Julgado em 31/03/1987

---

### LOCATÁRIA DOMICILIADA FORA DA CIDADE — QUANDO SE DESCARACTERIZA

#### RESUMO

- A Lei nº 6.649, em seu artigo 54, inciso II permite que o locador cobre, antecipadamente, o aluguel, se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade. - Trata-se da chamada locação por temporada, que, de acordo com o mencionado dispositivo legal, sujeita-se a três requisitos, a saber: a) que o imóvel locado seja situado na orla marítima ou em estação climática; b) que o prazo da locação não exceda a três meses, e, finalmente; c) que seja locatária pessoa domiciliada em cidade diferente daquela em que se situa o prédio locado. - Nota-se o zelo do legislador ao impor tais requisitos, a fim de não permitir que os proprietários gananciosos aluguem os imóveis apenas por temporada, com o escopo de fugir dos ditames da Lei do Inquilinato, furtando-se da denúncia motivada para reavê-los dos locatários. - Ora, no caso em exame, a burla salta aos olhos, até porque a apelada não é domiciliada em outra cidade, o que, de imediato, desfigura a locação por temporada. - Isto posto, nega-se provimento ao recurso. Julgado em 01-04-1987 Arquivo do Ementário Forense, TA/777 EMFOR 468 EMENTA: - Se o imóvel, objeto do contrato, é mobiliado, servindo para veraneio ou destinado para fins de semana, tendo o locatário residência noutro local a locação não tem a proteção própria dos outros imóveis residenciais, prevista na Lei 6.649/79, admitindo-se a denúncia pelo proprietário. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... Em verdade, a locação se refere a casa de veraneio mobiliada cujo aluguel foi pago adiantadamente, com prazo determinado, sendo certo que o locatário, um advogado, tem domicílio definitivo no Rio de Janeiro. A hipótese é indubitavelmente de contrato típico de veraneio, diferente de contrato "não residencial", emergindo dele que a real intenção das partes era ajustar um contrato de veraneio, portanto, a prazo determinado. Esta é a interpretação correta da sentença, que deverá prevalecer sobre qualquer outra. De fato, se o locatário tem residência definitiva no Rio, e utilizava o imóvel para passar fins de semana, a locação não é residencial, e sim, de veraneio. É sabido que Itacuruçá é região praiana de grande concentração turística. Utilizado o imóvel para fins de semana, não tem a locação a proteção dos imóveis residenciais, prevista na lei 6.649/79. Ac. de 24-02-1988 Arquivo do EMFOR - TA/919 EMFOR 483

#### EMENTA

Desfigura-se o contrato ante o fato de que a locatária não é domiciliada fora da cidade do Rio de Janeiro.