

CARTILHA DE LOCATÁRIOS

(TIRE SUAS DÚVIDAS)

O QUE É PRECISO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL?

Os documentos necessários se encontram no site, mas os principais são:

- a) Comprovação de renda;
- b) Carteira de identidade;
- c) CPF.

HÁ NECESSIDADE DE SE APRESENTAR GARANTIA?

Sim. Seguro fiança ou fiador com imóvel no Rio de Janeiro

O QUE SIGNIFICA CONTRATO DE LOCAÇÃO?

É aquele **contrato** pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não **fungível**, mediante certa retribuição. Trata-se de contrato bilateral, mediante pagamento, consensual (surge no acordo da vontade), comutativo (as partes sabem seus efeitos futuros), diferido (adiado) no futuro e não solene (pode ser verbal, por exemplo).

Há três modalidades de locação:

- de bem;
- de serviço;
- de obra.

O art. 1º em seu parágrafo único da Lei nº 8.245 de 1991 aponta quais as locações que não estão abrangidas pela lei.

Confira:

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

a) as locações:

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;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

4. O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo? Qual o prazo mínimo para reajuste? Pode ser verbal?

Sim. De acordo com o Art. 3º da Lei do Inquilinato o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo. Entretanto, se igual ou superior a dez anos é obrigatório a assinatura do cônjuge se o locador for casado; prazo abaixo de 10 anos somente quem loca assina. Por fim, o prazo mínimo para locação residencial é de um ano pelo seguinte motivo:

Por força da lei nº. 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, a periodicidade dos reajustes de aluguéis residências, só pode ocorrer anualmente como disposto no seu artigo Art. 2º, § 1º. A respeito do prazo mínimo de reajuste segue o mesmo critério, ou seja, anual.

Portanto, os contratos de aluguéis poderão conter cláusula de reajuste, desde que de prazo igual ou superior a um ano. Observe-se, sob esse aspecto, que é nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano (art. 2º, § 1º).

Quanto a sua forma, ele pode ser verbal ou por escrito. Caso seja verbal o locatário para evitar dissabores deve exigir recibo.

5. No contrato de locação, pode o locador EXIGIR DO LOCATÁRIO CAUÇÃO E FIANÇA?

Também não! Diz o Art. 37. Da Lei do Inquilinato:

“No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - Caução;

II - fiança;

III - [seguro](#) de fiança locatícia;

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.”

Além disso, é crime:

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

6. Como é feita a Caução?

Confira:

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das [sociedades](#) emissoras.

7. As garantias da locação TEM PRAZO?

Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Confira a que diz Lei do Inquilinato:

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

8. O aluguel poder ser cobrado antecipadamente?

O Art. 42. Da Lei do Inquilinato diz: “Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades (fiador, caução, etc.), o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.”

9. Locador pode recusar-se a fornecer recibo do pagamento do aluguel?

Em seu Art. 44, a Lei do Inquilinato é clara:

Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

10. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, poderá o locador reaver o imóvel? E o locatário, poderá devolvê-lo?

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Já o inquilino poderá desistir da locação durante o prazo do contrato, pagando multa proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. Já o locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

11. Caso o inquilino desista da locação durante o prazo do contrato como é feito o cálculo da multa?

Muito simples: Se o inquilino tinha um contrato de 12 meses, dos quais cumpriu apenas 6 meses, a rescisão se dará com a aplicação da multa proporcional aos 6 meses faltantes. Por exemplo: Se a multa para descumprimento do contrato era de 3 aluguéis pelos 12 meses, então a multa será de 1,5 aluguéis pelo prazo faltante.

12. Qual o percentual máximo da multa por atraso de aluguel? 10% ou 2%?

A relação de locação é regulada por lei especial, a qual permite sejam cobradas do locatário "as multas ou penalidade contratuais, quando exigíveis",

consoante disposto no artigo 62, II, alínea "b", da lei nº 8.245/91, cujas multas não poderão ser "superiores à importância de 10% do valor da dívida", conforme disposto no artigo 9º do Decreto nº 22.626/33, de 7 de abril de 1933. Já os juros de mora não podem ultrapassar 1% ao mês, conforme estabelece o mesmo decreto em seu artigo. 5º. Já o limite de 2% previsto no art. 52, § 1º, da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) não pode ser imposto às relações entre locador e locatário. Isso se deve pelo fato da relação locatícia não ser considerada como de consumo, pois é totalmente regida pela Lei Federal nº 8.245/1991. Há entendimento que ela pode ser superior, contudo o assunto pode ser levado a justiça.

13. Se a garantia locatícia for fiança, em quais casos o fiador pode exonerar-se?

Morte do locatário ou casos de [separação](#) – sucessão na locação.

O artigo 11 da Lei 8245/91 estabelece que com a morte do locatário, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do então locatário, desde que residentes no imóvel locado, ficam sub-rogados nos direitos e nas obrigações da locação.

Fica também sub-rogado nos direitos e obrigações da locação, o cônjuge ou companheiro que permaneça no imóvel após a separação de fato, separação judicial, [divórcio](#) ou dissolução da [união estável](#) (conforme dispõe o artigo 12 da Lei 8245/91).

1ª hipótese para exoneração do fiador.

Se em uma locação tiver sido ajustada a “fiança” como garantia locatícia, e se ocorrer uma das situações acima previstas (falecimento do locatário ou separação do casal), a mencionada sub-rogação deverá ser comunicada por escrito ao locador (proprietário do imóvel) e ao fiador.

Uma vez notificado dessa sub-rogação, poderá o fiador, no prazo de 30 (trinta) contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, notificar o locador sobre a sua exoneração. No entanto, a partir dessa comunicação sobre sua exoneração, ficará ainda o fiador, obrigado pelas obrigações assumidas junto ao locador, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Locação por prazo indeterminado.

Usualmente as partes contratantes firmam um instrumento de contrato de locação para vigorar por um determinado prazo. Expirado esse prazo, a locação continua, no entanto, doravante, por prazo indeterminado. O fato de a relação locatícia passar a vigorar por prazo indeterminado, não altera a obrigação das partes em continuar a obedecer às condições do contrato, inclusive no que se refere àquelas assumidas pelo fiador.

2ª hipótese para exoneração do fiador.

O inciso X do artigo 40 da Lei 8245/91 autoriza o fiador, na hipótese de estar a locação vigorando por prazo indeterminado (Salvo disposição contratual em contrário), a notificar o locador sobre a sua pretensão de exonerar-se desse encargo, respondendo ainda, pelas obrigações assumidas, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias após o recebimento da respectiva notificação.

Outras hipóteses de desobrigação do fiador.

1. sem o seu consentimento, o credor conceder moratório ao devedor;
2. se, por fato do credor, for impossível a sub-rogação nos seus direitos e preferências;
3. se o credor, em pagamento da dívida, aceitar amigavelmente do devedor, objeto diverso do que este era obrigado a lhe dar.

Poderá ainda o fiador exonerar-se do encargo se invocar o benefício da execução da dívida junto ao devedor principal e este, retardando a execução, cair em insolvência. Nesta situação, deverá o fiador provar que os bens por ele indicados eram ao tempo da penhora, suficientes para solução da dívida afiançada.

Por fim, repita-se, que conforme dispõe o artigo 39 da Lei 8245/91, “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.”

14. Quais as obrigações do locador?

De acordo com o Art. 22. Da Lei do Inquilinato o locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

15. E quais são as obrigações do locatário?

As despesas de obrigação do Locatário estão no artigo 23 da Lei do Inquilinato:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiro;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a [convenção de condomínio](#) e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Parágrafo 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Parágrafo 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas acima, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no parágrafo 1º deste artigo, desde que comprovadas.

16. Locatário pode votar em Assembleia de condomínio?

Como não foi mencionada expressamente a Lei 4591/64, as normas que não colidem com o Código Civil 2002 continuam em vigor, sendo que as demais foram tacitamente revogadas. Portanto, não ficou claro se o artigo 24, § 4º, da Lei 4591/64 foi tacitamente revogado, ou permanece em vigor, dividindo a opinião dos juristas e comentaristas. Uma primeira corrente defende que a matéria permanece regida pelo §4º do art. 24 da Lei 4591/64, pois tal norma não colide com o novo diploma legal, e, portanto, permanece o direito do voto do locatário nas assembleias, desde que o condômino locador não compareça e que não envolvam despesas extraordinárias. Já outra corrente defende que o art. 24 da Lei 4591/64 foi tacitamente revogado e, conseqüentemente, inexistente obrigação legal de permitir a participação e votação do locatário nas assembleias gerais. Uma vez que o entendimento jurisprudencial de nossos tribunais não está pacificado quanto ao assunto, recomenda-se que a participação do locatário seja regulada por decisão de assembleia geral, convocada especificamente para este fim, na qual decidirá se o locatário somente poderá votar com procuração do proprietário do imóvel (condômino-locador).

17. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, o locador pode retomar o imóvel?

Diz o Art. 47. Da Lei do Inquilinato:

“Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º; (I - por mútuo acordo; II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual; III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recusar a consenti-las.

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido 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;

IV - se for 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;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na [posse](#) do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.”

18. E nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses?

Diz o Art. 46. da Lei do Inquilinato:

“Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.”

19. Locatário tem direito de preferência na compra do imóvel locado, posto a venda?

Sim, conforme a Lei do Inquilinato, o locador deve notificar o locatário que o imóvel foi colocado à venda, informando as condições do negócio (preço, prazo etc.). O inquilino tem assim, trinta dias para exercer a compra, ou caducará este direito.

Porém, na prática este benefício dificilmente é exercido, pois só há obrigatoriedade (obrigação legal de venda ao inquilino), se o contrato estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis, como já mencionado acima, pelo menos trinta dias antes da venda, o que dificilmente acontece. Nestes casos, resta ao locatário preterido pleitear perdas e danos.

20. A venda interrompe a locação?

Sim, neste caso o comprador do imóvel ou promissário comprador (venda a prazo), e desde que o contrato esteja registrado no registro imobiliário, poderá pedir o imóvel (denunciar), bastando notificação ao inquilino com noventa dias de antecedência.

21. O que é denúncia vazia?

A denúncia vazia é a retomada do imóvel pelo proprietário, podendo ser feita sem necessidade de justificativa quando termina o prazo de locação estipulado em contrato. Ela poderá ser feita independentemente de notificação ou aviso.

22. Em quais casos ocorre a denúncia?

a) Nas locações que a partir de 20/12/1991 foram contratadas por escrito, e cujo prazo inicial de locação seja igual ou superior a 30 meses (2 anos e meio).

NOTA: se o inquilino permanecer no imóvel após o prazo estabelecido no contrato, o proprietário poderá solicitar o imóvel a qualquer tempo. Serão concedidos 30 dias para a desocupação.

b) Nas locações ajustadas verbalmente ou por escrito, com prazo inferior a 30 meses, se o inquilino tiver permanecido na locação por mais de cinco anos ininterruptos.

NOTA: as locações ajustadas verbalmente podem ser comprovadas através de recibos, conta de luz, testemunhas, etc.

23. A falta de pagamento do aluguel pode ocasionar ação de despejo?

Sim. A falta de pagamento de aluguel e dos encargos da locação, como água, luz, condomínio, etc., constitui uma infração contratual e pode acarretar uma [ação de despejo](#) por falta de pagamento.

24. Durante o andamento da ação do despejo, o inquilino pode evitar o despejo por falta de pagamento?

Sim. O inquilino poderá, no prazo de contestação, evitar o despejo requerendo a autorização para o pagamento integral da dívida atualizada.

25. Quantas vezes o inquilino pode se utilizar do recurso de pagar o aluguel após a ação de despejo por falta de pagamento?

No período de um ano, o inquilino só poderá utilizar este recurso por duas vezes. Se nesse período for movida uma terceira ação por falta de pagamento, o despejo é inevitável.

26. Como se calcula o valor da multa, correção, etc., em aluguel atraso?

A multa (10%) é cobrada no dia seguinte ao vencimento. Os juros que são pagos pró-rata (por dia de atraso) é de 1% ao mês. Assim se o aluguel fecha um mês você deve pagar 1% sobre o valor do aluguel, se for menos dias então o inquilino terá que dividir 1% por 30 dias (0,033% AO DIA) e depois multiplicar o resultado pelo número de dias atrasado.

Exemplificando:

Aluguel de R\$ 700 reais com vencimento em 24 de julho de 2013 temos:
 $10\% \times 700,00$ (aluguel) = R\$70,00 de multa a pagar = R\$ 770,00 reais.

Já os juros de mora apenas podem ser cobrados, após um mês de atraso, salvo se previsto no contrato.

27. O LOCADOR PODE EXIGIR O ALUGUEL ANTECIPADO?

O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades já mencionadas anteriormente.

28. O que ocorre se findo o prazo ajustado o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador?

Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas seguintes hipóteses previstas na Lei do Inquilinato:

I - Nos casos do art. 9º; (I - por mútuo acordo; II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual; III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.)

II - Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - Se for pedido 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;

IV - Se for 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;

V - Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º- Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.