

Borges da Mata: Luvas na locação de imóveis

04/06/2021

Muito se discute acerca da legalidade da cobrança das luvas em contrato locatício inicial inferior a cinco anos, uma vez que não estaria assegurado ao locatário o direito à renovatória.



A princípio, cumpre esclarecer que a palavra "luvas"

tem sentido mercantil de vantagem, compensação ou garantia de um negócio determinado.

O termo, existente no direito de locação, originou-se do fato de que o pretendente ou locatário sempre tinha que pagar ao proprietário, além do aluguel convencionado, certa importância em dinheiro para ter a preferência da locação (Decreto 24.150, de 20/4/1934)[1].

O referido decreto, que regulava os contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais e industriais, proibiu expressamente em seu artigo 29 a cobrança das luvas em quaisquer circunstâncias.

A Lei 8.245/91 revogou o aludido Decreto 24.150/34 e vedou expressamente a cobrança das luvas quando da renovação do contrato locatício, silenciando, contudo, no que se refere ao contrato inicial [2].

Sob esse prisma, entendeu o Superior Tribunal de Justiça que, ante a liberdade contratual e ausência de vedação legal, é válida a sua cobrança quando da contratação inicial [3].

Ademais, inexistente vinculação da possibilidade de cobrança das luvas iniciais ao direito de renovação compulsória do contrato locatício.

O pagamento das luvas no início do contrato de locação implica exclusivamente na preferência para locar o imóvel, não assegurando sua renovação, que apenas é garantida pela Lei 8.245/91, se preenchidos os requisitos do artigo 51.



Sobre o tema, leciona o magistrado Cunha Cintra que "o pagamento de 'luvas' para se conseguir um contrato de locação — qualquer que seja o prazo —, mas nenhuma obrigação pecuniária pode ser imposta ao locatário para ele obter a renovação a que tem direito, quando o contrato preenche as condições do artigo 51 da Lei nº 8.245/91[4]".

Diante da inexistência de respaldo legal, conclui-se válida a cobrança das luvas em contratos locatícios iniciais com prazo inferior a cinco anos.

O entendimento prevalecente dos tribunais pátrios caminha no sentido de não distinguir o prazo da locação para o pagamento das luvas [5].

O locatário, ao pagá-las, deve se atentar aos requisitos do artigo 51 da Lei 8.245.91, caso almeje o direito à ação renovatória.

Caso a locação seja por prazo inferior a cinco anos, deve o mesmo sopesar as vantagens de firmar ou não o contrato locatício que exija o pagamento das luvas, pois, quando do seu término, pode ser despejado por denúncia vazia.

[1] COSTA, Geraldo Gonçalves da. "A Lei de Luvas em face da Nova Lei do Inquilinato". In: *Jornal Advogado*, Distrito Federal: nov., dez. e jan. – 1979/80, pp. 4 e segs.

[2] Artigo 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no artigo 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do artigo 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

[3] REsp 1003581/RJ, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, J. em 02/02/2009; REsp 406934/RJ, Rel. Min. Felix Fischer, J. em 26/03/2002.

[4] Enunciado nº 9 do Centro de Estudos do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.

[5] TJ-RJ – AI: 00373701320208190000, Relator: Des(a). EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO NETO, Data de Julgamento: 08/09/2020, DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 18/09/2020; TJSP; Apelação Cível 000495908.2015.8.26.0028; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Aparecida – 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/03/2018; Data de Registro: 27/03/2018; TJSP; Apelação Cível 1008472-67.2014.8.26.0006; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI – Penha de França – 4ª Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro Décima Sexta Câmara Cível Vara Cível; Data do Julgamento: 14/08/2017; Data de Registro: 15/08/2017; TJSP; Apelação Cível 0017267-78.2012.8.26.0223; Relator (a): Bonilha Filho; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado. Foro de Guarujá – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2015; Data de Registro: 19/12/2015.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jun-04/borges-mata-luvas-locacao-imoveis/>