

## LOCAÇÃO

Portal do Conhecimento/ Sumulas / Sumulas do TJRJ e Tribunais Superiores

### SÚMULA TJ Nº 2

"É ADMISSÍVEL A PURGAÇÃO DE MORA EM LOCAÇÕES REGIDAS PELO DECRETO Nº 24.150, DE 20 DE ABRIL DE 1934."

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 8 NOS EMBARGOS INFRINGENTES NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 1975.005.87549. JULGAMENTO EM 15.09.75. RELATOR: DES. JOÃO FONTES DE FARIA. REGISTRO DO ACÓRDÃO EM 17/12/75. IN: RJTJRJ 39/31. C. CIVIL, ART. 959 E 1.218, III, C. PROC. CIVIL, ART. 361, LEI FED. 1.300/50, LEI FED. 5.334/67, ART. 5º, LEI FED. 6.104/73, ART. 13, §5º, DEC. LEI 24.150/34, DEC. LEI 7.661/45 (LEI DE FALÊNCIAS), DEC. LEI 04/66, ART. 1º, DEC. LEI. 322/67, ART. 5º, SÚMULA 123, STF.

**VERBETE SUMULAR CANCELADO**, CONFORME DECISÃO DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0078305-56.2024.8.19.0000. JULGAMENTO EM 20/03/2025. RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES. VOTAÇÃO POR UNANIMIDADE. ACÓRDÃO PUBLICADO EM 26/03/2025.

#### PESQUISA DE INTEIRO TEOR

OBS<sup>1</sup>: "SÚMULA SUPERADA. O DEC. 24.150/34 FOI REVOGADO PELA ATUAL LEI DE LOCAÇÕES, Nº 8.245/91, O QUAL REGULA INTEIRAMENTE A MATÉRIA. ASSIM: SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA – DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, FORENSE, 1999, CAP. XXXI, N. 233, P. 324; SEMY GLANZ, CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO INTERPRETADO, SUPLEMENTO XI, 1998, F. BASTOS, P. 463; ARNOLDO WALD, ATUALIZADO POR SEMY GLANS, N. 133.9, 15. ED. 2001, P 373. POR OUTRO LADO, ESTA SÚMULA SURTIU EM OPOSIÇÃO Á SÚMULA 123 DO STF, QUE ENTENDIA NÃO ADMISSÍVEL A PURGAÇÃO, NA LOCAÇÃO "REGIDA" PELA LEI DE LUVAS. MAS ESTA NÃO REGIA A LOCAÇÃO (REGULAVA O PROCESSO DE REVISÃO E RENOVAÇÃO) E NADA DIZIA SOBRE A PURGA. O CASO É CURIOSO, PORQUE O TRIBUNAL SUMULOU A MATÉRIA CONTRA A SÚMULA DO SUPREMO TRIBUNAL."

<sup>1</sup>Dados extraídos da Revista de Direito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no capítulo das Súmulas de Jurisprudência Predominante do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

### SÚMULA TJ Nº 8

"A CLÁUSULA GENÉRICA DE OBRIGAR HERDEIROS E SUCESSORES, NÃO BASTA PARA A Oponibilidade PREVISTA NO ART. 1.197 DO CÓDIGO CIVIL."

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 13 NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 1978.001.06187. JULGAMENTO EM 11.09.78. RELATOR: DES. GRACCHO AURÉLIO. REGISTRO DO ACÓRDÃO EM 24/04/79. IN: RJTJRJ 47/62. C. CIVIL, ART. 1.1971.

**VERBETE SUMULAR CANCELADO**, CONFORME DECISÃO DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0078305-56.2024.8.19.0000. JULGAMENTO EM 20/03/2025. RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES. VOTAÇÃO POR UNANIMIDADE. ACÓRDÃO PUBLICADO EM 26/03/2025.

#### PESQUISA DE INTEIRO TEOR

JUSTIFICATIVA<sup>1</sup>: "MATÉRIA REFERENTE À PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO, EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO. A ÚLTIMA LEI – Nº 8.245/91, NO ART. 33, PRATICAMENTE ESVAZIA A QUESTÃO, AO EXIGIR QUE ESTEJA REGISTRADO O CONTRATO DE LOCAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, PELO MENOS 30 DIAS ANTES DA ALIENAÇÃO. A MAIORIA, COMO SE SABE, NADA REGISTRA. O INQUILINO PRETERIDO, NO CASO, NADA PODE RECLAMAR. POR OUTRO LADO, O ARGUMENTO DE CLÁUSULA COMUM (ESTE CONTRATO OBRIGA HERDEIROS E SUCESSORES), QUE ERA USADO PARA GARANTIR A PERMANÊNCIA DO INQUILINO COM O NOVO ADQUIRENTE, NÃO PREVALECE, CONFORME A SÚMULA, QUE CONTINUA."

<sup>1</sup>Dados extraídos da Revista de Direito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no capítulo das Súmulas de Jurisprudência Predominante do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

### **SÚMULA TJ Nº 38**

"A PRIVATIZAÇÃO DO SERVIÇO DE TRANSPORTE FERROVIÁRIO ACARRETOU O EFEITO IMEDIATO DE EXTINGUIR O ATO ADMINISTRATIVO NEGOCIAL DE PERMISSÃO DE USO E ENGENDRAR, EM FACE DA SUBSISTÊNCIA DA SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO MEDIANTE REMUNERAÇÃO PERIÓDICA, RELAÇÃO JURÍDICA NOVA, DE NATUREZA LOCATÍCIA, SUJEITA AO DIREITO PRIVADO, EM ESPECIAL À LEGISLAÇÃO PRÓPRIA."

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 03/2001, NA APELAÇÃO CÍVEL Nº [2001.001.16411](#). JULGAMENTO EM 11/03/2002 - VOTAÇÃO POR MAIORIA. RELATOR: DES. LAERSON MAURO. REGISTRO DO ACÓRDÃO EM 19/06/2002 - FLS. 3903/3915. CONST. FED. 1988, ARTS. 22, XXVII E 173, §1º, E. CONST. 01/69, ART. 170, §2º, DEC. LEI 9.760/46, DEC. LEI 2.089/63, ART. 85

#### PESQUISA DE INTEIRO TEOR

### **SÚMULA TJ Nº 61**

"É VÁLIDA, E NÃO ABUSIVA, A CLÁUSULA INSERIDA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, QUE COMINA MULTA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE 10% SOBRE O DÉBITO LOCATIVO, NÃO SE APLICANDO A REDUÇÃO PARA 2%, PREVISTA NA LEI Nº 8078/90 (CPDC)."

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 05/2001 - PROC. [2001.146.00005](#). JULGAMENTO EM 24/06/2002 - VOTAÇÃO UNÂNIME. RELATOR: DES. PAULO VENTURA. REGISTRO DO ACÓRDÃO EM REG. INT. TJRJ, ART. 122.

#### PESQUISA DE INTEIRO TEOR

### **SÚMULA TJ Nº 62**

"CABÍVEL, EM FACE DO LOCATÁRIO E DO FIADOR, A CUMULAÇÃO DO PEDIDO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM A COBRANÇA DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS, NA FORMA ESPECIAL PREVISTA NA LEI DE LOCAÇÕES, ATENDENDO AO PRINCÍPIO DA ECONOMIA PROCESSUAL."

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 05/2001 - PROC. [2001.146.00005](#). JULGAMENTO EM 24/06/2002 - VOTAÇÃO POR MAIORIA. RELATOR: DES. PAULO VENTURA. REGISTRO DO ACÓRDÃO EM LEI FED. 8.245/91, REG. INT. TJRJ, ART. 122.

#### PESQUISA DE INTEIRO TEOR

### SÚMULA TJ Nº 63

"CABE A INCIDÊNCIA DE PENHORA SOBRE IMÓVEL ÚNICO DO FIADOR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, LEI Nº. 8009/90 (ART. 3º, VII) E LEI Nº. 8245/91."

REFERÊNCIA: SÚMULA DA JURISPRUDÊNCIA PREDOMINANTE Nº. [.2001.146.00005](#). JULGAMENTO EM 24/06/2002. RELATOR: DESEMBARGADOR PAULO VENTURA. VOTAÇÃO POR MAIORIA. REGISTRO DO ACÓRDÃO EM 14/08/2003.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

### SÚMULA TJ Nº 134

"NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, RESPONDE O FIADOR PELAS OBRIGAÇÕES FUTURAS APÓS A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO, A MENOS QUE HAJA CLÁUSULA EXPRESSA EM SENTIDO CONTRÁRIO, OU QUE ELE TENHA SE EXONERADO DA OBRIGAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 40, INC. X, DA LEI N. 8.245/91."

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 0078305-56.2024.8.19.0000. JULGAMENTO EM 20/03/2025. RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES. VOTAÇÃO POR UNANIMIDADE.

**VERBETE SUMULAR REVISADO (Acórdão publicado em 26/03/2025).**

Redação anterior: "NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESPONDE O FIADOR PELAS OBRIGAÇÕES FUTURAS APÓS A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO SE ASSIM O ANUIU EXPRESSAMENTE E NÃO SE EXONEROU NA FORMA DA LEI."

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº. [2006.018.00006](#) – JULGAMENTO EM 29/01//2007 – RELATOR: DESEMBARGADOR PAULO CÉSAR SALOMÃO. VOTAÇÃO POR MAIORIA.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

### SÚMULA TJ Nº 365

"A VALIDADE DA LOCAÇÃO PRESCINDE DA PROPRIEDADE DO BEM PELO LOCADOR, BASTANDO QUE ELE GARANTA O EXERCÍCIO DA POSSE DIRETA, DESEMBARAÇADA, PELO LOCATÁRIO, SALVO COM RELAÇÃO À COMPROVAÇÃO PARA LEGITIMIDADE DA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO, QUANDO DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXCEÇÕES LEGAIS."

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. [0037431-10.2016.8.19.0000](#) - JULGAMENTO EM 10/04/2017 - RELATOR: DESEMBARGADOR REINALDO PINTO ALBERTO FILHO. VOTAÇÃO POR UNANIMIDADE.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

### SÚMULA STJ Nº 214

O FIADOR NA LOCAÇÃO NÃO RESPONDE POR OBRIGAÇÕES RESULTANTES DE ADITAMENTO AO QUAL NÃO ANUIU.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

### SÚMULA STJ Nº 335

NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, É VÁLIDA A CLÁUSULA DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS E AO DIREITO DE RETENÇÃO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STJ Nº 423**

A CONTRIBUIÇÃO PARA FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL – COFINS INCIDE SOBRE AS RECEITAS PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 80**

PARA A RETOMADA DE PRÉDIO SITUADO FORA DO DOMICÍLIO DO LOCADOR EXIGE-SE A PROVA DA NECESSIDADE.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 109**

É DEVIDA A MULTA PREVISTA NO ART. 15, § 6º, DA LEI 1300, DE 28/12/1950, AINDA QUE A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL TENHA RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO E NÃO HAJA SIDO PROPOSTA AÇÃO DE DESPEJO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 123**

SENDO A LOCAÇÃO REGIDA PELO DECRETO 24150, DE 20/4/1934, O LOCATÁRIO NÃO TEM DIREITO À PURGAÇÃO DA MORA PREVISTA NA LEI 1300, DE 28/12/1950.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 158**

SALVO ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL AVERBADA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, NÃO RESPONDE O ADQUIRENTE PELAS BENFEITORIAS DO LOCATÁRIO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 171**

NÃO SE ADMITE, NA LOCAÇÃO EM CURSO, DE PRAZO DETERMINADO, A MAJORAÇÃO DE ENCARGOS A QUE SE REFERE A LEI 3844, DE 15/12/1960.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 172**

NÃO SE ADMITE, NA LOCAÇÃO EM CURSO, DE PRAZO DETERMINADO, O REAJUSTAMENTO DE ALUGUEL A QUE SE REFERE A LEI 3085, DE 29/12/1956.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 173**

EM CASO DE OBSTÁCULO JUDICIAL ADMITE-SE A PURGA DA MORA, PELO LOCATÁRIO, ALÉM DO PRAZO LEGAL.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 174**

PARA A RETOMADA DO IMÓVEL ALUGADO, NÃO É NECESSÁRIA A COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS NA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 175**

ADMITE-SE A RETOMADA DE IMÓVEL ALUGADO PARA USO DE FILHO QUE VAI CONTRAIR MATRIMÔNIO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 176**

O PROMITENTE COMPRADOR, NAS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI 1300, DE 28/12/1950, PODE RETOMAR O IMÓVEL LOCADO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 177**

O CESSIONÁRIO DO PROMITENTE COMPRADOR, NAS MESMAS CONDIÇÕES DESTES, PODE RETOMAR O IMÓVEL LOCADO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 178**

NÃO EXCEDERÁ DE CINCO ANOS A RENOVAÇÃO JUDICIAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, FUNDADA NO DECRETO 24150, DE 20/4/1934.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 179**

O ALUGUEL ARBITRADO JUDICIALMENTE NOS TERMOS DA LEI 3085, DE 29/12/1956, ART. 6º, VIGORA A PARTIR DA DATA DO LAUDO PERICIAL.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 180**

NA AÇÃO REVISIONAL DO ART. 31 DO DECRETO 24150, DE 20/4/1934, O ALUGUEL ARBITRADO VIGORA A PARTIR DO LAUDO PERICIAL.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 181**

NA RETOMADA, PARA CONSTRUÇÃO MAIS ÚTIL DE IMÓVEL SUJEITO AO DECRETO 24150, DE 20/4/1934, É SEMPRE DEVIDA INDENIZAÇÃO PARA DESPESAS DE MUDANÇA DO LOCATÁRIO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 409**

AO RETOMANTE, QUE TENHA MAIS DE UM PRÉDIO ALUGADO, CABE OPTAR ENTRE ELES, SALVO ABUSO DE DIREITO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 410**

SE O LOCADOR, UTILIZANDO PRÉDIO PRÓPRIO PARA RESIDÊNCIA OU ATIVIDADE COMERCIAL, PEDE O IMÓVEL LOCADO PARA USO PRÓPRIO, DIVERSO DO QUE TEM O POR ELE OCUPADO, NÃO ESTÁ OBRIGADO A PROVAR A NECESSIDADE, QUE SE PRESUME.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 411**

O LOCATÁRIO AUTORIZADO A CEDER A LOCAÇÃO PODE SUBLOCAR O IMÓVEL.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 442**

A INSCRIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, PARA A VALIDADE DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA CONTRA O ADQUIRENTE DO IMÓVEL, OU PERANTE TERCEIROS, DISPENSA A TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 446**

CONTRATO DE EXPLORAÇÃO DE JAZIDA OU PEDREIRA NÃO ESTÁ SUJEITO AO DECRETO 24.150, DE 20/4/1934.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 449**

O VALOR DA CAUSA, NA CONSIGNATÓRIA DE ALUGUEL, CORRESPONDE A UMA ANUIDADE.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 481**

SE A LOCAÇÃO COMPREENDE, ALÉM DO IMÓVEL, FUNDO DE COMÉRCIO, COM INSTALAÇÕES E PERTENCES, COMO NO CASO DE TEATROS, CINEMAS E HOTÉIS, NÃO SE APLICAM AO RETOMANTE AS RESTRIÇÕES DO ART. 8º, E, PARÁGRAFO ÚNICO, DO DECRETO 24150, DE 20/4/1934.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 482**

O LOCATÁRIO, QUE NÃO FOR SUCESSOR OU CESSIONÁRIO DO QUE O PRECEDEU NA LOCAÇÃO, NÃO PODE SOMAR OS PRAZOS CONCEDIDOS A ESTE, PARA PEDIR A RENOVAÇÃO DO CONTRATO, NOS TERMOS DO DECRETO 24150.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 483**

É DISPENSÁVEL A PROVA DA NECESSIDADE, NA RETOMADA DE PRÉDIO SITUADO EM LOCALIDADE PARA ONDE O PROPRIETÁRIO PRETENDE TRANSFERIR RESIDÊNCIA, SALVO SE MANTIVER, TAMBÉM, A ANTERIOR, QUANDO DITA PROVA SERÁ EXIGIDA.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 484**

PODE, LEGITIMAMENTE, O PROPRIETÁRIO PEDIR O PRÉDIO PARA A RESIDÊNCIA DE FILHO, AINDA QUE SOLTEIRO, DE ACORDO COM O ART. 11, III, DA LEI 4494, DE 25/11/1964.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 485**

NAS LOCAÇÕES REGIDAS PELO DECRETO 24150, DE 20/4/1934, A PRESUNÇÃO DE SINCERIDADE DO RETOMANTE É RELATIVA, PODENDO SER ILIDIDA PELO LOCATÁRIO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 486**

ADMITE-SE A RETOMADA PARA SOCIEDADE DA QUAL O LOCADOR, OU SEU CÔNJUGE, SEJA SÓCIO, COM PARTICIPAÇÃO PREDOMINANTE NO CAPITAL SOCIAL.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 488**

A PREFERÊNCIA A QUE SE REFERE O ART. 9º DA LEI 3912, DE 3/7/1961, CONSTITUI DIREITO PESSOAL. SUA VIOLAÇÃO RESOLVE-SE EM PERDAS E DANOS.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA STF Nº 492**

A EMPRESA LOCADORA DE VEÍCULOS RESPONDE, CIVIL E SOLIDARIAMENTE COM O LOCATÁRIO, PELOS DANOS POR ESTE CAUSADOS A TERCEIRO, NO USO DO CARRO LOCADO.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

#### **SÚMULA VINCULANTE DO STF Nº 31**

É INCONSTITUCIONAL A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISS SOBRE OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Secretaria Geral de Gestão do Conhecimento**

Departamento de Gestão do Conhecimento Institucional  
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Pesquisa elaborada e disponibilizada pelo Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento  
Para sugestões, elogios e críticas: [seesc@tjrj.jus.br](mailto:seesc@tjrj.jus.br)