

Do conceito jurídico de inquilino

RAYMUNDO CANDIDO

1 — O artigo nono (9º) da Lei nº 3.912, de 1961, dando preferência ao inquilino para adquirir a casa que aluga, tem provocado manifestações as mais diversas na OPINIO DOCTORIS e na JURISPRUDÊNCIA.

Trata-se de norma de conteúdo revolucionário, cuja aplicação vem encontrando uma reação quase instintiva por parte de Juizes e Tribunais.

A jurisprudência vem-se firmando no sentido de que a transgressão da regra não traz como consequência a nulidade do contrato de compra e venda: porque, o direito de preferência não se classifica na categoria dos direitos reais; ou, por entender-se que a norma não tem expressa a sanção de nulidade; ao inquilino lesado, resta a ação de perdas e danos contra o proprietário, e não ação de nulidade do contrato, celebrado com infração daquela norma. Mas uma norma, cuja transgressão não conduz a sanção correspondente à sua integração na ordem jurídica, não passaria de um preceito ético.

2 — Não há norma sem a correspondente sanção. Já o velho MODESTINO dizia que "*legis virtus haec est: IMPERARE, VETARE, PERMITTIRE, PUNIRE*" (Dig. I, 3, fr. 7). Observa-se no mundo da aplicação do direito, uma tendência quase generalizada em reduzir tudo ao esquema do NEMINE LAEDERE e transportar tôdas as soluções lesivas de direitos, para dentro das comportas do artigo 159 do Código Civil. O mesmo fenómeno se sente nas ações condenatórias. Muitos casos poderiam ficar solucionados na ação principal, sem necessidade de reme-

ter as partes para a ação executória. A inauguração desta é exceção e não regra (C.P.C., artigos 281, parágrafo único e 912). Todavia, transformou-se em regra simples faculdade e essa prática cômoda, mas desastrosa para o prestígio da Justiça, na maioria dos casos implica para o vencedor naquilo que a gíria transformou em rifão, convertido em sentença inapelável: “ganha mas não leva”.

3 — A sanção de nulidade do ato praticado, em descumprimento do citado artigo 9º, da Lei 3.912 se nos afigura a mais adequada, porque se trata de norma encrustada em lei de ordem pública. As leis especiais do inquilinato vieram para solucionar um problema social grave, relacionado com a crise de habitação. Já GEORGES RIPERT assinalava que “*se a força do Estado intervém nas relações privadas entre os homens, o direito privado cede seus passos às regras do direito público*”, “e que a publicização é o meio de tornar-se o direito social”.¹

Fôra supérfluo trazer ao confronto as distinções entre o direito público e o direito privado, pois as controvérsias campeiam no campo dessa distinção. Deixando de lado a velha conceituação romana: “*publicum jus est, quod ad statum rei romanae spectat; privatum, quod ad singulorum utilitatem*” (sem ignorar que tôdas as leis interessam mais às sociedades que aos indivíduos), tem um cunho aproximativo da verdade a distinção anunciada no Projeto de Código Civil, francês, pelo qual “*as leis que interessam mais imediatamente à sociedade que aos indivíduos formam o direito público de uma nação*”.² Ora, as leis do inquilinato se revestem de um caráter social tão agressivo, que ao Congresso Nacional tem faltado enfrentar o problema corajosamente, outorgando ao País um “Estatuto do Inquilinato” atualizado, refletindo a grave crise econômico-social, que não tem repercussão só em uma, mas em tôdas as classes. Como leis de ordem pública, são irrenunciáveis e sôbre elas as partes não podem transigir. Não tem validade o ato

1. GEORGES RIPERT, *Le Déclin Du Droit*, Paris, 1949, pág. 39.

2. GEORGES RIPERT, obra citada, pág. 40.

jurídico contrário à lei (C. Civil, art. 82). Portanto, sendo o art. 9º corpo de lei de ordem pública, com a finalidade de resolver o problema nacional da crise de habitação, êle, ao meu entender, participa da natureza dessa lei; é, pois, norma *cogente*, cuja inobservância leva à nulidade do ato. Só essa nulidade é compatível com a reintegração da norma na ordem jurídica, com vistas à finalidade da lei. Tem-se argumentado que o terceiro, comprador, nada tem a ver com o direito de preferência que se fere entre o inquilino e o senhorio. Mas a ninguém é lícito escusar-se alegando a ignorância da lei (Lei de Introdução, art. 3º). O comprador não pode ignorar que o inquilino tem preferência na aquisição de prédio alugado e há de tomar as cautelas necessárias na compra, como o faz no sentido de saber se há ônus real pesando sobre o imóvel, ou se existe execução aparelhada contra o vendedor, de sorte a afastar de sua compra a eiva de fraude contra credores.

4 — Remete-se a solução para as perdas e danos; mas essas não constituem sanção adequada; não são um corretivo próprio à integração da norma violada ao ordenamento jurídico, com as finalidades perseguidas pelo legislador. Se a sanção de nulidade não vem expressa na lei, pelo descumprimento da norma, também a de perdas e danos não foi ostensivamente cominada; apenas é aplicada como corolário do princípio *NE-MINE LAEDERE*, com o esquecimento de que a lesão, no caso, é de um interesse social, subjetivado no inquilino como destinatário da norma, enquanto um dos termos da equação do problema habitacional.

5 — O professor JOSÉ FREDERICO MARQUES, com a sua portentosa cultura jurídica, projeta novas luzes ao assunto. Sustenta que *“a preferência na aquisição de imóvel é prevalentemente instituto pertencente à compra e venda e que o Código Civil, ao regular a preferência do condômino, não o fez nos dispositivos sobre o condomínio, e sim no art. 1.139, que as inclui no capítulo sobre a compra e venda”*. Por isso, o eminente mestre entende que o art. 9º, em foco, se aplica inclusive aos inquilinos subordinados à incidência normativa da Lei de

Luvás.³ Embora não autorizado, mesmo nesse ângulo eu me permito insistir em que é nula a escritura de compra e venda passada ao arrepio do disposto no comentado artigo 9º. Como argumento paragonal, podem-se trazer à colação os artigos 1.132 e 1.133 do Código Civil. Nessas disposições não vem expressa a sanção de nulidade, pela sua inobservância, entretanto o ato praticado com infração das mesmas é nulo, *pleno jure* (C.C., art. 145). É certo que nos arquivos da doutrina e nos repositórios da jurisprudência se encontram pronunciamentos em contrário. Mas a sanção de nulidade é ínsita na norma cogente e seus efeitos corrosivos devem atingir, à delinqüescência, o ato praticado em rebeldia à proibição. Como acentua GIORGIO DEL VECCHIO, o caráter essencial e importantíssimo da norma jurídica é a imperatividade. O comando, positivo ou negativo, é elemento integrante do conceito de direito. Impor um dever significa imperar. O modo indicativo não existe no direito, e quando é usado nos códigos, tem realmente um significado imperativo.⁴ Mas uma norma imperativa, cuja desobediência não produzisse a reação adequada à sua restauração e integração no ordenamento jurídico de que provém, não passaria de um conselho, de uma aspiração, de um ideal a ser atingido, se as partes convierem em acatá-la.

6 — À fogueira em que se queimam as pestanas na solução da controvérsia foram atiradas novas fôlhas de cinzânia, vindas ao sôpro do prestígio de uma decisão de ilustre juiz de influente e tradicional pretório interiorano. Decidiu-se: que “locatário” e “inquilino” não são expressões sinônimas; e, para os fins do artigo 9º da Lei 3.912, inquilino é quem habita realmente o prédio; o locatário que o não habitar não será titular de direito de preferência previsto na lei.

Dêsse modo, o controvertido artigo 9º vai sendo arredado para um encôsto modesto na “arqueologia jurídica”.

3. In “O Estado de São Paulo”, de 23 de abril de 1963, pág. 11.

4. GIORGIO DEL VECCHIO, *Lezioni di Filosofia del Diritto*, 5ª Ed., Milão, 1946, pág. 221.

DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO

7 — Como titular do *JUS IN RE*, o proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los de quem quer que injustamente os possua (C. Civil, art. 524). Enquanto na plenitude de seus direitos dominiais, ressalvados os casos de comodato, de posse famulatória, ou de detenção consentida, há de haver um título legítimo, que justifique alguém estar na posse, uso e gozo da coisa alheia. Sem êle, a posse será qualificada pela invasão, pelo esbulho, não passando o habitante de invasor ou de intruso, podendo o proprietário, para desalojá-lo, lançar mãos ou do desforço incontínente (C.C., art. 502), da Polícia, ou dos interditos possessórios adequados.

8 — O título legítimo que justifica alguém estar na posse, uso e gozo de coisa alheia é a locação. Como acentua MICHELE GIORGIANNI, “*um dos esquemas, através dos quais se realiza o fenômeno do gozo direto da coisa alheia é constituído pela locação*”.⁵ Só o contrato de locação de imóvel urbano, ou de arrendamento de propriedade rural, dão ao respectivo locatário ou arrendatário, o gozo direto da coisa alheia.

DA LOCAÇÃO

9 — Locação de prédio é o contrato, escrito ou verbal, pelo qual o locador cede ao locatário o uso de prédio urbano ou rural, por tempo certo ou incerto, mediante pagamento de aluguer (C. Civil, art. 1.188).

É um contrato bilateral, firmado entre dois personagens: o locador e o locatário, ou o arrendante e o arrendatário. Pela locação, o locador, ou senhorio, transfere ao locatário a posse direta, uso e gozo da coisa locada, conservando apenas a posse indireta, ou melhor a nua propriedade. O locatário de prédio urbano loca o prédio para sua residência ou para seu comércio.

5. MICHELE GIORGIANNI, *Contributo Alla Teoria Dei Diritti Di Godimento Su Cosa Altrui-Giuffrè*, Milano, 1940, pág. 52.

Só poderá transferi-lo a terceiro se estiver autorizado pelo contrato a sublocá-lo, fazer cessão do contrato, ou emprestá-lo (Código Civil, art. 1.193, Lei 1.300, de 1950, art. 2º, e art. 15, inciso XI, combinados). E, como locatários do prédio passam a ocupá-lo na qualidade de INQUILINOS DO MESMO.

DO LOCATÁRIO E DO INQUILINO

10 — Pretende-se, com base no artigo 554 do Código Civil, que inquilino e locatário não são termos sinônimos. Sustenta-se que inquilino é somente aquele que habita o prédio; assim, o locatário que o ocupa por terceiro, em seu nome, não é titular do direito de preferência, previsto no art. 9º, da Lei 3.912, de 1961. Dessarte, a titularidade do direito seria do real ocupante do prédio.

a) LOCATÁRIO é, na definição de AZEVEDO MARQUES, “a pessoa que toma de aluguer o prédio urbano ou rural, no todo ou em parte, tendo ou não a faculdade de sublocá-lo.”⁶ Como locatário tem o direito de usar da coisa para os fins previstos na locação e só poderá passá-la a terceiros, se estiver autorizado pelo contrato ou, se verbal a locação, por escrito do locador.

A locação não origina no locatário senão um direito pessoal ou de crédito; não o põe, com a coisa, numa relação jurídica imediata e direta como qualquer titular de JUS IN RE, mas apenas mediata e indireta, não podendo obter o seu gozo senão por vontade de locador, o qual o deve conceder como objeto da sua prestação e é, por isso, obrigado a manter sempre a coisa em estado de satisfazer ao uso para o qual foi locado.⁷ O direito do locatário não é, assim, oponível ERGA OMNES, de sorte que os que habitarem o prédio por sublocação consentida, por empréstimo, ou por cessão, têm sua situação jurídica ligada

6. Prof. J. M. DE AZEVEDO MARQUES, *Ações de Despejo e Alugueres*, Saraiva, 1930, pág. 11.

7. ROBERTO RUGIERO, *Instituições de Direito Civil*, vol. III, pág. 282.

ao contrato de locação, mas não têm qualquer vinculação com o locador, para quem são indiferentes os liames legais que os possam prender ao locatário.⁸

b) INQUILINO — é a pessoa que habita o prédio ou dêle usa em virtude de locação válida. Seu étimo deriva do latim: INQUILINUS, que significava “*habitante de casa de aluguer*”.⁹

Em sentido lato, tôdas as pessoas que habitam casa de aluguer são dela inquilinos. Ficou dito, precedentemente, que a ninguém é lícito habitar casa alheia por invasão ou assalto de qualquer natureza. Há de haver um título legítimo que justifique a habitação e, dêle, a qualificação jurídica do morador. Se título “*é a razão objetiva, formal, em virtude do qual alguém fica constituído como sujeito ativo de um direito ou seu beneficiário*”, se, de um modo geral, “*o título supõe um fato jurídico de que decorre*”, como sustentou TITO PRATES DA FONSECA, com apoio em LACHANCE;¹⁰ sendo a noção de fato jurídico compreensiva de todo acontecimento natural ou humano gerador de conseqüências jurídicas,¹¹ o fato jurídico de que decorre, de onde deriva o apelativo “inquilino” é a locação do prédio através do respectivo contrato, pelo qual o locador cede ao locatário o uso e gôzo da coisa locada, por tempo certo ou indeterminado.

11 — Os habitantes de um prédio só dêle são inquilinos se a razão da moradia estiver apoiada no contrato de locação. Os que vivem na dependência do locatário, os sublocatários, ou cessionários são todos inquilinos do prédio, em sentido lato; em sentido estrito inquilinos do prédio são sòmente aquêles diretamente vinculados ao locador pelo respectivo contrato de

8. GEORGES RIPERT e JEAN BOULANGER, *Traité Élémentaire de Droit Civil* — De Marcel Planiol, Paris, 1949, Tome II, págs. 822 a 823.

9. AZEVEDO MARQUES, *Ação de Despejo e Alugueres*, Saraiva — S. Paulo, 1930, pág. 12.

10. TITO PRATES FONSECA, *Direito Administrativo*, Freitas Bastos, 1939, pág. 100.

11. ALFREDO ORGAZ, *Nuevos Estudios de Derecho Civil*, Buenos Aires, 1954, pág. 120.

locação; unicamente entre êles haverá a relação EX-LOCATO e por força da qual os direitos e deveres recíprocos: o do locador, expresso na obrigação:

I) de entregar ao locatário a coisa alugada, com seus pertences, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II) a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa;

III) a resguardar o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham, ou pretendam ter direitos sôbre a coisa alugada, respondendo pelos vícios ou defeitos, anteriores à locação (Código Civil, artigos 1.189 e 1.191).

De sua vez, o do locatário contido no dever:

a) de servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fôsse;

b) de pagar pontualmente o aluguer nos prazos ajustados;

c) de levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros que se pretendam fundadas em direito;

d) de restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvo as deteriorizações naturais ao uso regular;

e) de não dar à coisa alugada destino diverso do ajustado (C.C., artigos 1.192 e 1.193).

Aquêles que não estiverem presos ao locador pela relação EX LOCATO se qualificam em relação aos direitos e deveres dela resultantes, como RES INTER ALLIA; não podem exigir do locador o cumprimento de suas obrigações contratuais, nem êle lhes pode exigir o das suas; entre elas, a mais enfática, consiste na restituição do prédio locado, em finda a locação.

NATUREZA DO DIREITO DO LOCATÁRIO

12 — O locatário tira seus direitos do contrato de locação. O contrato de locação dá vida a obrigações pessoais a cargo de ambas as partes contratantes. É em virtude da locação que o locador transfere tôdas as utilidades da coisa ao locatário; despe-a do JUS UTENDI e FRUENDI, conservando apenas a NUA PROPRIEDADE. O locatário investe-se na titularidade dêsses direitos, que lhe dão a posse, o uso e gôzo da coisa locada, na defesa dos quais está legitimado para as ações próprias contra o locador ou terceiros. Contudo, sòmente o locatário tem ação contra o locador. O sublocatário, ou quem quer que habite o prédio, a qualquer título, é, em relação ao locador, estranho, sem nenhuma vinculação jurídica que os ponha defronte um do outro, para a disputa de qualquer direito com raízes no contrato de locação.

DO SUBLOCATÁRIO

13 — Para uma análise perfeita dessas relações, a figura do sublocatário se reveste de interêsse, porque seus direitos, extrinsecamente, aparentam um ponto de contato muito próximo com os do locatário. Vêzes há que a lei os equipara (Código Civil, art. 1.202; Lei 1.300, de 1950, art. 16). Todavia, fora êsses casos expressos, relacionados com o pagamento do aluguer, qual a relação jurídica direta entre o sublocatário e o locador? É nenhuma. O Código Civil abriu a exceção do artigo 1.202 apenas no concernente ao pagamento do aluguer, tanto que proclamou no § 2º: *“Salvo o caso dêste artigo, nas disposições anteriores, a sublocação não estabelece direitos nem obrigações entre o sublocatário e o senhorio”*. Rescindida a locação, seja por findo o contrato, ou por outro motivo dêle derivante, resolve-se, IPSO FACTO, a sublocação (Código Civil, art. 1.203). Essa disposição foi mantida na lei especial. O § 4º do art. 15, da Lei referida, manda dar ciência apenas ao sublocatário do pedido inicial de ação de despêjo contra o locatário. A respeito, CARVALHO DE MENDONÇA sustentou que *“segundo as disposições do Código Civil, a única relação que pode existir*

entre o proprietário e o sublocatário é relativa ao pagamento do preço da sublocação, quando o sublocador fôr demandado, e sòmente nessa ocasião. Essa obrigação é subsidiária e, exceptuada ela, a **SUBLOCAÇÃO NÃO ESTABELECE DIREITOS NEM OBRIGAÇÕES ENTRE O SUBLOCATÁRIO E O SENHORIO**". São dêle os grifos. E continua, "se, pois, não existe entre o proprietário e o sublocatário nenhuma relação de direito parece evidente que nenhuma ação pode existir também".¹²

RUGIERO faz a mesma asserção, acrescentando que isto se dá "pela tutela devida ao locador, em aplicação do princípio segundo o qual qualquer credor pode fazer valer-se sòbre os créditos de seu devedor".¹³

Assim sendo, qual a

DISTINÇÃO ENTRE INQUILINO E LOCATÁRIO?

14 — Argumenta-se que inquilino e locatário não são têrmos sinônimos, tanto que o Código, quando tratou do *dano infecto*, no artigo 554, empregou a palavra **INQUILINO** e não **LOCATÁRIO**, para tornar bem patente a idéia de que "inquilino" é unicamente quem habita, mora, efetivamente, no prédio alugado. Deu-se ênfase a afirmativa (equivoca) de que no capítulo referente à locação, o Código só usou da expressão *locatário*, enquanto no referente ao Direito de Vizinhança usou do vocábulo "inquilino", para ficar evidente tratar-se de "pessoas" ou de "vocábulos" diferentes. Justifica-se a asserção com o princípio de hermenêutica pelo qual a lei não pode conter palavras supérfluas, e, assim, não poderia ter usado ambas as palavras, indiferentemente, como sinônimas.

15 — Aceita, **AD ARGUMENTANDUM**, a afirmativa de que no capítulo das locações o Código não usou da palavra **INQUILINO**, não se pode tirar ao artigo 554 do Código Civil

12. CARVALHO DE MENDONÇA, *Do Usufruto, Do Uso e da Habitação*, A. Coelho Branco, Editor, Rio, 1922, pág. 243.

13. ROBERTO DE RUGIERO, *Instituições de Direito Civil*, Tradução do Dr. Ari Santos, Saraiva, 1937, vol. III, pág. 289.

nada que aproveite à tese sustentada. O artigo 554, referido, é norma de conteúdo instrumental, que apenas dá ao inquilino legitimação ativa para ação contra o vizinho do prédio alugado, pelo mau uso de sua propriedade, com repercussões no prédio ou no sossego de seus moradores. A norma qualifica o inquilino, ao lado do proprietário, como titulares da ação respectiva contra o vizinho. Ela se volta ao legislador processual; como tema de legitimação ativa; justifica-se por que se torne incontroverso o direito do inquilino, *pari passu*, com o do proprietário para defesa de um interesse a ambos comuns. Para o proprietário, semelhante norma era dispensável, pois, pela locação obrigou-se a garantir ao locatário o uso pacífico da coisa e a resguardar-lhe dos embaraços e turbações de terceiros, com pretensos direitos sobre a mesma, consoante dispõem os artigos 1.189, inciso II e 1.191 do Código Civil. Logo, não havendo, pela doutrina do Código, nenhum direito desarmado de ação (art. 75), no que lhe concerne a norma é supérflua. Ademais, tendo o proprietário o *JUS UTENDI*, *FRUENDI* e *ABUTENDI* (êste modelado ao interesse social) como atributos do *JUS IN RE*; se dêle “*gera uma obrigação negativa em todos e uma positiva em quem possui a coisa*”,¹⁴ dessa obrigação se destaca a oponibilidade, *ERGA OMNES*, do direito de defesa de propriedade, contra lesão de qualquer natureza. Não há negar ser a norma em foco de direito processual, até então desprovido das regalias da UNIFICAÇÃO. Daí, o Código de Proc. Civil apenas transcrever êsse artigo no item VII, do art. 302, que versa, exatamente, sobre a legitimação ativa para a ação cominatória, destinada a prestação de fato ou a abstenção de ato. É argumento artificioso tirar da conjugação dos artigos supra apontados, o traço diferenciador entre *INQUILINO* e *LOCATÁRIO*, porque, se inquilino é aí entidade autônoma (aquêle que ocupa realmente o prédio) não se lhe armou contra o locador; àquele esquisito “personagem” apenas se equiparou êste no direito de ação contra o vizinho, para a defesa de um interesse comum.

14. PIETRO GOGLIOLO, *Filosofia do Direito Privado*, versão de Henrique de Carvalho, Lisboa, 1915, pág. 226.

Aceito o argumento, não se compreende que tanto o Código Civil, como o de Proc. Civil, quando curaram das relações entre o locador e o locatário, armando de ação um contra o outro, não houvesse contemplado o “inquilino”, como filho... espúrio do locatário. O inciso VI, do art. 302 do C.P.C. deveria estar redigido “ao locador, para que o locatário (ou inquilino) consinta nas reparações urgentes de que necessite o prédio”. Da mesma maneira deveria estar redigido o artigo 1.205, *caput*, do C. Civil: “Se o prédio necessitar de reparações urgentes, o locatário (ou o inquilino) será obrigado a consenti-la.

16 — A verdade, porém, é que a linha distintiva gerou-se de falsa premissa. Não é correto afirmar-se que no capítulo das locações o Código só haja empregado a palavra “locatário”, pois que empregou uma e outra como sinônimas, no artigo 1.208 e seu parágrafo único, **IN VERBIS**:

Art. 1.208 — Responderá o locatário pelo incêndio do prédio, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio.

Parágrafo único — Se o prédio tiver mais de um INQUILINO, todos responderão pelo incêndio, inclusive o locador, se nêles habitarem, cada um na proporção da parte que ocupa, exceto provando-se ter começado o incêndio na utilizada por um só morador que será, então, o único responsável.

Nessa disposição aparecem três personagens representando única pessoa: o “locatário”, o “inquilino” e o “morador”, como sinônimos, e como advertência de que a regra de não dever a lei se dar ao luxo verbal de empregar palavras supérfluas, não é válida quando se pretende aplicá-la em interpretação puramente literal, em que a roupagem externa do pensamento vale mais que seu conteúdo.

17 — Para arbitragem dêsse jôgo tautológico, que se fere em campo de literalíssima interpretação, não há melhor árbitro que CLÓVIS BEVILAQUA, para dirimir a peleja. Em observações ao artigo supra deixou claro que o Código empregou ambos os vocábulos como sinônimos, nesses termos:

1) — "... A responsabilidade do inquilino, em caso de incêndio, procede de sua obrigação de velar pela conservação do prédio, e de o restituir nas condições que o recebeu..."

2) — "A responsabilidade do inquilino compreende, no caso de destruição de prédio, o valor dêste e o dos aluguéis de que foi privado o senhorio durante a reconstrução..."

3) — "Se o prédio tiver mais de um inquilino, todos responderão pelo incêndio na proporção da parte que ocuparem. Há, neste caso, uma responsabilidade, coletiva, mas não solidária. Cada um dos *locatários* responde, somente, por uma parcela da indenização correspondente à parte que ocupar no prédio. Para determinar a fração do preço da indenização, a que é obrigado cada *inquilino* o Código Civil." 15

Por isso, CARVALHO SANTOS, tranqüilamente, esclarece:

"Na locação de prédios, as expressões locador e locatário equivalem as de senhor, senhorio ou arrendador, para aquêle, e condutor, inquilino, rendeiro, ou arrendatário, para êste". 16

ESPÍNOLA FILHO, em seu Manual, diz "o inquilino também chamado locatário...". 17

CONCLUSÃO

18 — Inquilino e locatário são, pois, têrmos sinônimos. Se, de acôrdo com seu étimo, a palavra *inquilino* pode abranger a todos que habitam prédio alugado, jurìdicamente inquilino é somente aquêle que estiver prêso ao locador por relação EX LOCATO, porque apenas entre êsses haverá obrigações recíprocas, exigíveis com base na respectiva locação.

De resto, a habitação não entra como elemento necessário à estruturação do conceito; não é elemento essencial, pois "in-

15. CLÓVIS BEVILACQUA, *Código Civil, Comentado*, 2ª Edição, vol. IV, pág. 396.

16. CARVALHO SANTOS, *Código Interpretado*, Calvino Filho, editor, s/n., vol. VXVIII, pág. 10.

17. EDUARDO ESPÍNOLA FILHO, *Manual do Inquilinato*, Editora Borsoi, 4ª Ed., 1963, pág. 8.

quilino é também aquêle que usa do prédio para misteres seus, o comerciante que toma o prédio para sua loja, negócio ou depósito de mercadorias, sem o habitar”.¹⁸

“... Pôsto que, na verdade, o negócio locativo se destine a satisfazer uma necessidade própria do locatário, não implica êle gôzo estritamente pessoal; não é da essência do contrato que o locatário use dêle pessoalmente, nem vai de encontro os princípios de direito ou da economia que outrem, por intermédio do locatário, o desfrute, para utilidade própria...”¹⁹

18. AZEVEDO MARQUES, obra citada, pág. 12.

19. ROBERTO DE RUGIERO, obra citada, pág. 288.