



# LETRAS Jurídicas

**Apresenta:**

---

**Artigos Jurídicos**

---

**Autor: Dennis Martins**

---

*Este texto é de responsabilidade do autor e não reflete necessariamente a linha programática e ideológica da Editora Letras Jurídicas.*

## O ALUGUEL PODE SER COBRADO ANTECIPADAMENTE?

Todos os ramos da ciência jurídica possuem seus mitos. Aquelas ideias baseadas em crenças equivocadas e que vão sendo disseminadas de pessoa para pessoa, mas sem qualquer embasamento legal. O Direito Imobiliário não foge a esta circunstância, cabendo-nos aqui tratar acerca de um mito existente quanto à locação.

Pois bem. Não raro ouve-se dizer que o locador não pode, em hipótese alguma, contratar o pagamento antecipado da locação, pois tal prática seria ilegal. Todavia, esta informação não procede, visto que a Lei contempla expressamente algumas hipóteses em que tal procedimento é admitido.

Primeiramente, nos casos em que a locação é destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, para a realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, a cobrança antecipada é admitida. Todos estes casos são considerados legalmente *locação por temporada*, cujo prazo máximo é limitado a noventa dias.

Em segundo lugar, outra possibilidade é aquela em que, no contrato de locação, não é pactuada qualquer espécie de garantia, seja porque as partes dispensaram-na, seja porque o inquilino não reunia condições de ofertá-la. É o que diz o artigo 42 da Lei do Inquilinato, no sentido de que *“não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo”*.

Em complemento, cabe observar que, na locação por temporada, pode ser cobrado antecipadamente o aluguel relativo a todo o período. Já na locação desprovida de garantia, o ordenamento jurídico não confere igual flexibilidade, contemplando que o locador não pode exigir mais do que um mês do aluguel.

Desta forma, a concepção da vedação absoluta à cobrança prematura da locação trata-se realmente de um mito, porquanto existem, e não são poucas, as possibilidades em que a lei expressamente a permite.

