



MATEUS HENRIQUE DE LIMA ASSUNÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS:
ASPECTOS E IMPACTOS PERANTE O ORDENAMENTO
JURÍDICO.**

MATEUS HENRIQUE DE LIMA ASSUNÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS:
ASPECTOS E IMPACTOS PERANTE O ORDENAMENTO JURÍDICO.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à UNIC-
Universidade de Cuiabá, como requisito parcial para a
obtenção do título de graduado em Direito.

Orientadora: Daniela Pereira

MATEUS HENRIQUE DE LIMA ASSUNÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS:
ASPECTOS E IMPACTOS PERANTE O ORDENAMENTO
JURÍDICO.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
UNIC- universidade de Cuiabá, como requisito
parcial para a obtenção do título de graduado
em Direito

BANCA EXAMINADORA

Prof(a). Titulação Nome do Professor(a)

Prof(a). Titulação Nome do Professor(a)

Prof(a). Titulação Nome do Professor(a)

Cuiabá, 24 de agosto de 2022

Dedico este trabalho aos Meus Familiares em especial aos meus pais por todo o esforço e suporte que me deram até aqui e principalmente à Deus que me deu forças para chegar até aqui e concluir com êxito este trabalho.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus por me permitir ultrapassar todos os obstáculos encontrados ao longo da realização deste trabalho, pois sem ele nada disso seria possível.

Aos meus pais, Adineia Maria de Lima e Benedito Sebastião Assunção, por terem me dado apoio, força e todo suporte financeiro no início do curso até o presente momento e por todo amor e carinho que sempre me foram oferecidos.

A minha irmã Juliana Clara de Lima Assunção, por sempre estar ao meu lado me auxiliando e dando todo o apoio possível.

Aos meus amigos, que sempre estiveram torcendo por mim, em especial Jonilson Nascimento da Costa pelo suporte e motivação em todo momento da minha vida em que precisei.

Agradeço também ao meu Tutor Rodrigo Bonfim que sempre esteve disponível para me ajudar e esclarecer todas as dúvidas que surgiram ao longo da execução do presente trabalho apresentado sempre com muita excelência.

À todas as pessoas que diretamente ou indiretamente contribuíram para o sucesso deste trabalho.

Agradeço a todos os meus professores que sempre estiveram dispostos a ajudar e contribuir para um melhor aprendizado. Agradeço também a minha instituição por ter me dado à chance e todas as ferramentas que me permitiram chegar ao final desse ciclo de maneira satisfatória.

“A justiça não consiste em ser neutro entre o certo e o errado, mas em descobrir o certo e sustentá-lo, onde quer que ele se encontre, contra o errado”.

(Theodore Roosevelt)

“O homem não teria alcançado o possível se, repetidas vezes, não tivesse tentado o impossível”.

(Max Weber)

ASSUNÇÃO, Mateus Henrique de Lima Assunção. **Contrato de locação de imóvel: Descontinuidade em caso de força maior.** 2022. Número total de folhas. Trabalho de Conclusão de Curso Direito – UNIC- universidade de Cuiabá, Cuiabá, 2022.

RESUMO

A locação de imóveis trás oportunidade tanto ao locatário em ter um local de moradia quanto ao locador de ter uma renda extra ou de se sustentar-se, embora disputas sobre a interpretação de um contrato podem surgir a qualquer momento quando uma parte não cumpre as disposições do contrato. No Direito brasileiro, existe uma prerrogativa segundo a qual, caso uma parte não cumpra as obrigações definidas no contrato, a outra parte também não precisa cumprir as suas. Esse princípio chama Exceção de Contrato não cumprido, e está previsto no artigo 476 do Código Civil: Independentemente da existência do princípio da Exceção de Contrato não Cumprido, é mais vantajoso e célere para as partes resolver os problemas pela via negocial, mantendo sempre uma relação de cordialidade e transparência, como deve ser em todo contrato. Forças maiores são eventos que impedem uma parte de cumprir suas obrigações sob um contrato. Não obstante, em se tratando de assunção de responsabilidade por danos oriundos de caso fortuito ou de força maior, se deve levar em conta os aspectos colacionados, mas também se necessita de uma análise pormenorizada, já que os efeitos desses eventos podem ocasionar desde simples avarias ao imóvel, até a sua total destruição. Com relação aos contratos civis e comerciais, a disciplina da força maior e do caso fortuito está hoje prevista na legislação brasileira nos artigos 393 e 399 do Código Civil (CC), o primeiro deles que estabelece, em seu parágrafo único, que ambos se verificam no fato necessário cujos efeitos não era possível evitar ou impedir. Quando, portanto, as partes se veem diante de circunstâncias necessárias e inevitáveis, a lei brasileira diz que se tais circunstâncias levarem ao descumprimento pelo devedor em uma dada relação contratual, este não responderá, em regra, por eventuais prejuízos sofridos pelo credor. Uma parte pode renegociar seu contrato ou renunciar a suas obrigações quando se deparar com uma força maior. Por fim, deve-se lembrar que no julgamento do caso, ainda foi mencionada a EQÜIDADE das obrigações entre as partes. O desequilíbrio pode causar diminuição no patrimônio de uma das partes – agora previsto no art. 477, CC – e o enriquecimento ilícito da outra (também previsto com a entrada em vigor do novo código). Essa previsão é muito importante, tendo em vista que quebra o nexo de causalidade entre a conduta da parte e o dano pela outra experimentado. Entretanto, para aplicação do dispositivo é preciso de uma análise cautelosa da situação, como veremos adiante. A metodologia da pesquisa realizada foi eminentemente descritivo-explicativa, pautada em revisão de literatura, trabalhos publicados nos últimos 10 anos, em língua portuguesa, onde serão pesquisados livros, sites, dissertações, ebooks, monografias, e artigos científicos, publicações da Lei do Inquilinato, Constituição federal de 1988 e Código Civil brasileiro.

Palavras-chave: Contrato de Locação¹. Lei do Inquilinato². Locação³. Força maior⁴. Término do contrato⁵.

ASSUNÇÃO, Mateus Henrique de Lima Assunção. Property lease agreement: Discontinuity in case of force majeure. 2022. Total number of sheets. Completion of Law Course – UNIC- University of Cuiabá, Cuiabá, 2022.

ABSTRACT

Leasing provides the opportunity for both the lessee to have a place to live and for the lessor to earn extra income or support themselves, although disputes over the interpretation of a contract can arise at any time when a party fails to comply with the provisions of the contract. In Brazilian law, there is a prerogative according to which, if a party does not fulfill the obligations defined in the contract, the other party also does not need to fulfill its obligations. This principle is called the Exception for a Contract not Fulfilled and is provided for in article 476 of the Civil Code: Regardless of the existence of the principle of the Exception for a Contract not Fulfilled, it is more advantageous and faster for the parties to resolve problems through negotiation, always maintaining a of cordiality and transparency, as it should be in any contract. Force majeure are events that prevent a party from fulfilling its obligations under a contract. However, when it comes to the assumption of liability for damages arising from unforeseeable circumstances or force majeure, the related aspects must be taken into account, but a detailed analysis is also required, since the effects of these events can cause from simple malfunctions property, until its total destruction. With regard to civil and commercial contracts, the discipline of force majeure and acts of God is currently provided for in Brazilian legislation in articles 393 and 399 of the Civil Code (CC), the first of which establishes, in its sole paragraph, that both are verified in the necessary fact whose effects could not be avoided or prevented. When, therefore, the parties are faced with necessary and unavoidable circumstances, Brazilian law says that if such circumstances lead to non-compliance by the debtor in a given contractual relationship, the debtor will not be liable, as a rule, for any damages suffered by the creditor. A party can renegotiate its contract or waive its obligations when faced with force majeure. Finally, it should be remembered that in the judgment of the case, the EQUITY of the obligations between the parties was still mentioned. The imbalance can cause a decrease in the equity of one of the parties - now provided for in art. 477, CC – and the illicit enrichment of the other (also foreseen with the entry into force of the new code). This prediction is very important, given that it breaks the causal link between the conduct of the party and the damage experienced by the other. However, in order to apply the device, a careful analysis of the situation is needed, as we will see later. The methodology of the research carried out was eminently descriptive-explanatory, based on a literature review, works published in the last 10 years, in Portuguese, where books, websites, dissertations, eBooks, monographs, and scientific articles, publications of the Tenancy Law will be searched. , Federal Constitution of 1988 and Brazilian Civil Code.

Keywords: Lease Agreement1. Tenant Law 2. Lease3. Force majeure4. Termination of contract5.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. ASPECTOS GERAIS SOBRE OS CONTRATOS	11
3. CONTRATOS DE LOCAÇÃO	18
4. LEI N. 8.245/91: LEI DO INQUILINATO.....	34
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
REFERÊNCIAS.....	53

1. INTRODUÇÃO

A Locação é um negócio jurídico acordado entre locador e locatário, em que o locador se obriga a ceder à outra o uso e o gozo de uma coisa não fungível, seja por tempo determinado ou não, enquanto o locatário se obriga a realizar o pagamento de uma prestação em virtude de possuir a coisa. O contrato de locação residencial é o meio onde o locador (proprietário) concede o uso do imóvel urbano para o locatário (inquilino) para residir no imóvel.

Dessa forma o objetivo desse trabalho é discorrer a respeito do contrato de locação de imóvel e sua descontinuidade em casos de força maior; demonstrando como identificar se há ou não a ocorrência para findar o mesmo. Visto que a quebra do contrato fora da legislação e dos termos do contrato pode causar danos financeiros para ambas as partes assim como um transtorno psicológico.

A extinção do contrato por força maior pode se dar por vários motivos, desde desastre naturais, realização de obras urgente determinadas pelo Poder Público, infração contratual e o mais comum o não pagamento de encargos ou aluguéis. Por isso é de extrema importância que ambas as partes, ou que, o intermediador do negócio aja de boa-fé e que tenham em mente que não só o contrato de locação deve ser respeitado, mais sim as Leis e Códigos que regem o negócio jurídico tratado.

As alterações postas pela Lei 12.112/2009 à Lei do Inquilinato asseguraram uma maior rapidez e flexibilidade aos contratos, de modo teórico facilitando a locação e, em caso da quebra contratual, a recuperação do imóvel por parte do locador de forma mais fácil por prometer uma ação de despejo mais concreta e célere e a possibilidade de o fiador quebrar este compromisso contratual dentro das normas e condições estabelecidas pela lei.

Diante disso, este estudo bibliográfico, de natureza descritiva e exploratória, tem como objetivo descrever o funcionamento e importância do contrato de locação dos imóveis urbanos e analisar casos e empecilhos que possam futuramente causar a quebra do contrato através da lei do inquilinato (Lei n. 8.245/91) e sua atualização (Lei n. 12.112/09,

A metodologia da pesquisa realizada foi eminentemente descritivo explicativa, pautada em revisão de literatura, em língua portuguesa, onde serão pesquisados livros, sites, dissertações, ebooks, monografias, e artigos científicos, publicações da Lei do Inquilinato, Constituição federal de 1988 e código civil.

CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS SOBRE OS CONTRATOS

O contrato é a fonte mais habitual e importante em questão de obrigação. Sua notoriedade é bastante antiga, seu surgimento nasceu desde quando pessoas começaram a se relacionar e viver em sociedade.

Pereira (2006) esclarece que um contrato é uma ferramenta criadora, modificadora ou destruidora de relações jurídicas obrigacionais em que as partes ajustam seus comportamentos relacionados ao objeto em questão e tem como fundamento a vontade dos contratantes.

Contrato, do latim “contractu” é visto que. É o interesse comum entre duas ou mais pessoas pelo mesmo objeto. Conforme relatos de Monteiro (2010), é o acordo de vontades das partes que tem como objetivo criar, modificar ou extinguir um Direito.

Assim sendo, Coelho (2007, p. 18) expõe que “o contrato é o resultado do encontro de vontades dos contratantes e produz seus efeitos jurídicos (cria, modifica ou extingue direitos ou obrigações) em função dessa convergência”.

Segundo Rizzardo (2008, s. p.):

(...) A concepção de contrato estava inserida no contexto do Direito Romano de pacto conventio, no sentido de expressar o significado amplo de contrato, ou seja, a conventio abrangia os contratos propriamente ditos, ou as relações previstas e reconhecidas no Direito Civil, com força obrigatória, e os pactos comuns, não previstos pelo Direito Civil, e despidos de força e do amparo de uma ação.

Conforme os ensinamentos deste mesmo autor, para a composição de um contrato, a vontade bilateral das partes em determinada coisa/assunto é fundamental, no entanto, três princípios básicos regem a legitimidade desse contrato, como:

- a) O princípio da vontade autônoma das partes, estabelecendo a liberdade dos contratantes no que melhor lhes convenha;
- b) O princípio da supremacia da ordem pública, que limita a vontade das partes nos termos da Legislação que rege os Contratos, a moral e a ordem pública;
- c) O princípio da obrigatoriedade, onde os acordos devem ser cumpridos e respeitados, conhecido como pacta sunt servanda.

Desta forma, verifica-se que o contrato é um ato jurídico em que duas ou mais pessoas, por consentimento recíproco, buscam adquirir, resguardar, modificar, transferir, conservar ou extinguir direitos.

1.1 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

Classificar o contrato é indispensável, pois cada contrato apresenta diversos fatos. A doutrina procura facilitar o trabalho do intérprete, reunindo os contratos em diversas classes, ou seja, é um trabalho de observação e análise, à procura de semelhanças e diferenças (VENOSA, 2007).

Segundo Simão (2008, p, 4), o ato de classificar é “agrupar determinado objeto de acordo com certos critérios previamente escolhidos por quem classifica, aproximando os semelhantes e afastando os diferentes”.

A classificação dos contratos serve para ajustar corretamente o negócio jurídico na área do exame de seu adimplemento e inadimplemento.

1.1.1 QUANTO À RESPONSABILIDADE DE OBRIGAÇÃO DAS PARTES

O dever de obrigação do contrato é classificado em: bilaterais, unilaterais e plurilaterais, onerosos e gratuitos, comutativos e aleatórios, paritários e por adesão.

Nos contratos unilaterais apenas uma das partes tem obrigações em face da outra. Posto isto, o aspecto analisado é exatamente a natureza da obrigação, que se faz à apenas uma das partes, logo, unilateral.

Entretanto, Coelho (2012) observa uma possível falta de entendimento sobre o termo “contrato unilateral”, já que pode ser confundido com a existência de somente uma das partes, o que alteraria o conceito de contrato e traria consigo uma ideia de possível autocontrato ou contrato consigo mesmo, que não existe juridicamente.

Alguns exemplos de contratos unilaterais, observando-se a obrigação e não a quantidade de partes envolvidas são: mútuo, comodato e depósito.

Os contratos, de acordo com Diniz (2013), serão “bilaterais se cada contraente for credor e devedor do outro, produzindo direitos e obrigações para ambos (CC, arts. 476 e 477)”.

Exemplos de contratos bilaterais são a compra e venda, a troca e a locação.

Certos doutrinadores desconsideram a classificação de contratos plurilaterais, compreendendo que basta que as partes envolvidas tenham direitos e obrigações para configurar a bilateralidade. De fato, um contrato pode ter mais de dois

participantes, contudo, não necessariamente a participação de mais de duas pessoas, configura o contrato plurilateral.

Gonçalves (2012, p. 34) explica que:

Plurilaterais são os contratos que contêm mais de duas partes. Na compra e venda, mesmo que haja vários vendedores e compradores, agrupam-se eles em apenas dois polos: o ativo e o passivo. Se um imóvel é locado a um grupo de pessoas, a avença continua sendo bilateral, porque todos os inquilinos encontram-se no mesmo grau. Nos contratos plurilaterais ou plúrimos, temos várias partes, como ocorre no contrato de sociedade, em que cada sócio é uma parte.

Os contratos, quando são regularmente elaborados e executados, podem adquirir proveito patrimonial para todas as partes, ou somente para uma delas. Os contratos onerosos são aqueles que trazem vantagens para ambos os contratantes, envolvendo um benefício ansiado, com ônus de um sacrifício patrimonial. Caso uma das partes não tem vantagem o contrato é gratuito. Um exemplo de contrato oneroso é a locação, e um exemplo de contrato gratuito é a doação pura e simples.

Coelho (2012) enfatiza que a maior parte dos contratos pode ser utilizada tanto na forma onerosa quanto na forma gratuita, dependendo da vontade das partes em exigir uma da outra uma retribuição econômica ou não, envolvendo algum tipo de gratidão ou ação social.

Entretanto, alguns contratos são basicamente onerosos ou basicamente gratuitos. Na compra e venda e na locação a onerosidade é fundamental. Na doação e no comodato a gratuidade é condição.

O contrato comutativo é aquele em que as prestações são certas e precisas, onde as partes sabem de antemão quais as vantagens e os sacrifícios provenientes do contrato sem envolver nenhum risco.

Já o contrato aleatório é aquele em que um dos contratantes não pode prever a vantagem que receberá em troca da prestação fornecida, ficando exposto a um risco, ou álea. Eles podem ser aleatórios por natureza ou acidentalmente aleatórios.

Exemplos de contrato aleatório por natureza são o seguro, a rifa e o bilhete de loteria. E de contratos acidentalmente aleatórios são os contratos de venda de coisas futuras, e venda de coisas existentes, mas expostas a risco. Nesses casos a álea se refere, sobretudo, à própria existência da coisa, no momento futuro ou à sua quantidade e condições.

Os contratos paritários, conforme a narrativa de Diniz (2013, p. 120), são “aqueles em que os interessados, colocados em pé de igualdade, ante o princípio da autonomia da vontade, discutem os termos do ato negocial, eliminando os pontos divergentes mediante transigência mútua”.

Exibindo outra maneira de negociação, nos contratos de adesão, o usual é a declaração de vontade de uma das partes limitar-se à adesão às cláusulas contratuais fixadas unilateralmente pela outra e, caso discorde de uma ou outra disposição, o consumidor só pode optar por aderir ao contrato independentemente da contrariedade ou não manifestar sua adesão, e o contrato não se constitui.

Coelho (2012, p. 157) salienta alguns contratos geralmente de adesão, mencionando os contratos de locação:

Quando não é procedido de amplas negociações, o contrato chama-se de adesão, numa referência à sua maneira de constituição. Não só os contratos de consumo são de adesão. Também os de trabalho... Os administrativos, por sua vez, não comportam negociação nenhuma, porque o Poder Público fica adstrito aos termos do edital da licitação... Encontram-se, enfim, contratos de adesão entre os contratos de adesão entre os mercantis e civis. A franquia, por definição, não pode fugir de cláusulas padronizadas, tendo em vista o interesse na formação de uma rede homogênea de franqueados. A locação residencial é outro exemplo resultante muitas vezes da concordância do locatário com as condições estabelecidas pelo locador.

Gonçalves (2012, p. 36-7) também ressalta um tipo de contrato de adesão com etapa negocial, sendo o contrato-tipo, em que as cláusulas “não são impostas por uma parte a outra, mas pré-redigidas. Normalmente, são deixados claros, a serem preenchidas pelo concurso de vontades, como ocorre em certos contratos bancários”.

Nesses casos o representante do banco e o cliente preenchem lacunas em brancos quanto a questões sobre taxa de juros, prazo e condições de financiamento e outros aspectos a serem definidos de comum acordo. Também podem ser chamados de contrato em massa, em série ou por formulários.

1.1.2 QUANTO AO SEU OBJETO

O contrato, quanto ao seu objeto, é classificação em: patrimoniais, pessoais e sociais. Kümpel (2008, p. 49) assegura que os “contratos patrimoniais são aqueles cujo objeto é o patrimônio em sentido estrito. O contrato de compra e venda é um bom exemplo dessa categoria contratual”.

Entretanto, os contratos patrimoniais são distintos dos contratos pessoais, ou seja, “os contratos pessoais são aqueles cujo objeto implica uma prestação do contraente ou do terceiro em seu lugar. É possível exemplificar essa categoria por meio de contrato de prestação de serviços” (KÜMPEL, 2008, p. 49).

E, finalmente, a definição para os contratos sociais, salientando-se, também, o pensamento de Kümpel (2008, p. 49) asseverando que os “contratos sociais são os que visam ao interesse da coletividade, como por exemplo, o contrato de trabalho”.

1.1.3 QUANTO À TRANSFERIBILIDADE

O contrato, quanto à transferibilidade, é classificação em: derivados ou subcontratos.

De acordo essa classificação, toma-se como ponto de partida o fato de que alguns contratos dependem juridicamente de outro contrato como premissa indispensável para a sua realização. Sob esta ótica segue Kümpel (2008, p. 52) com o seguinte esclarecimento:

Contratos derivados ou subcontratos são aqueles cuja existência decorre exclusivamente de outro contrato. A existência do contrato base é a causa geradora do subcontrato. Uma grande característica desse contrato é que o transferente não se desvincula da pessoa com a qual se relacionou primeiramente, criando apenas uma segunda relação. Ele fica na posição de devedor do vínculo original, passando ao estado de credor na relação criada por terceiro partícipe. O contrato-base permanece inalterado com o surgimento do contrato derivado. Uma consequência importante da derivação é o subcontrato tem seu limite no direito contido no contrato-base, já que ninguém podem transferir mais direitos do que tem, sendo normalmente o subcontrato adota o mesmo conteúdo do contrato base. É o caso da sublocação, na qual o locatário só pode transferir os direitos que recebeu do locador. O subcontrato possui a mesma natureza jurídica do contrato principal, muito embora possa até ter natureza distinta, como no caso de o locatário estabelecer um comodato com terceiro.

No que se refere à transferibilidade do contrato torna-se fundamental destacar a existência de outro contrato como base causadora da existência dessa transferibilidade. E o subcontrato que surge dessa transferibilidade possui a mesma natureza jurídica daquele contrato principal.

1.1.4 QUANTO À RECIPROCIDADE

O contrato, quanto à sua reciprocidade, é classificado em: acessórios e principais. Os contratos principais são os que têm existência própria, como a compra

e venda, e a locação. Os contratos acessórios dependem e complementam um contrato principal, como o exemplo da fiança (DINIZ, 2013).

1.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL

O direito contratual brasileiro é dirigido por vários princípios orientadores. Dentre eles, Gonçalves (2008, p.20), menciona o da dignidade humana, da autonomia da vontade, da função social do contrato, da obrigatoriedade do contrato, da relatividade dos efeitos, da boa-fé objetiva, da equivalência material e da vinculação entre as partes.

1.2.1 Princípio da Obrigatoriedade do Contrato

Seguindo a tese de que pelo princípio da autonomia privada, a pessoa que contratar fica obrigada a cumprir o acordo, significa que pelo princípio da obrigatoriedade dos contratos, há vinculação das partes ao acordado.

Os fundamentos da existência desse princípio como bem mostrado por Gonçalves (2014, p. 10) são:

“a) a necessidade de segurança nos negócios (função social dos contratos), que deixaria de existir se os contratantes pudessem não cumprir a palavra empenhada, gerando a balbúrdia e o caos; b) a intangibilidade ou imutabilidade do contrato, decorrente da convicção de que o acordo de vontades faz lei entre as partes (pacta sunt servanda), não podendo ser alterado nem pelo juiz”.

A atual codificação civil deixa bem nítida a existência do princípio da obrigatoriedade dos contratos ou da força obrigatória dos contratos, bastando verificar o teor dos artigos 389 a 391, do CC.

É claro que este princípio não é absoluto cedendo terreno a obediência das normas de ordem pública, restando, com isso, mitigado ou relativizado, à proporção em que as partes podem contratar livremente, mas não podem pactuar contra norma de ordem pública.

Na visão de Tartuce (2014, p. 91):

Dentro dessa realidade, o princípio da força obrigatória ou obrigatoriedade das convenções continua previsto em nosso ordenamento jurídico, mas não mais como regra geral, como antes era concebido. A força obrigatória constitui exceção à regra geral da socialidade, secundária à função social do contrato, princípio que impera dentro da nova realidade do direito privado

contemporâneo.

1.2.2 Princípio da Boa-Fé Objetiva

Este princípio surgiu da crise social resultante do individualismo jurídico e liberalismo econômico do fim do século XIX e início do XX, este período impulsionou a revalorização das relações humanas, contrária ao modelo clássico de contrato e que contribuiu para imposição da função social dos contratos, conforme artigo 421 (ASSIS, 2007).

Em seguida, o art. 422 define como segunda norma que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé”.

O que relega ao direito privado noções e valores próprios do público, a fim de priorizar a ética jurídica no novo CC, perspectivas essenciais à justiça e regra de conduta. Deve-se considerar a boa-fé no CC sob o aspecto salientado por Bierwagem (2007, p. 77):

A boa-fé objetiva pode ser definida, na esfera jurídica, como comportamento inspirado no senso de probidade, quer no exercício leal e não caviloso dos direitos e das obrigações que dele derivam, quer no modo de fazê-los valer e de observá-los, respeitando em qualquer caso o escopo visado pelo ato jurídico, a harmonia dos interesses das partes e as exigências do bem comum.

Esta evolução a respeito das relações contratuais que invadiu o espaço reservado e protegido pelo direito passando-o da à livre e soberana manifestação da vontade das partes para instauração de um instrumento jurídico mais social, controlado e submetido a uma série de imposições coibentes, mas equitativas.

Nesse horizonte, o resgate de princípios como o da função social e da boa-fé, ao lado da relativização do direito de propriedade, elevam-se como elementos-chave para a convivência social, dando passos largos especialmente na segunda metade do século XX, quando os direitos humanos entram, definitivamente, como prioridade na agenda internacional(BIERWAGEN, 2007, p. 123).

Logo, sob a ordem da boa-fé não se deve orientar apenas pela vontade dos contratantes, mas agregar ao contrato a lealdade e honestidade, acatando os direitos e deveres estabelecidos pela lei e vontade das partes.

Desta forma, incorporar o princípio da boa-fé torna-se um inegável avanço na legislação brasileira aliada a razão e equidade social.

1.2.3 Princípio da Equivalência Material

Este princípio busca realizar e preservar o equilíbrio de direitos e obrigações do contrato pactuado, conservando a proporcionalidade e ocasionais desequilíbrios supervenientes. Gagliano e Pamplona Filho (2007, p. 59) conceitua este princípio da seguinte forma:

Este princípio busca realizar e preservar o equilíbrio real de direitos e deveres no contrato, antes, durante e após sua execução, para harmonização dos interesses. Preserva a equação e o justo equilíbrio contratual, seja para manter a proporcionalidade inicial dos direitos e obrigações, seja para corrigir os desequilíbrios supervenientes, pouco importando que as mudanças de circunstâncias pudessem ser previsíveis.

Atualmente, o valor da justiça está mais presente nos contratos, conforme relatos de Coelho (2007, p. 28).

O contratante mais forte não pode ter vantagem, em detrimento do mais fraco, em razão de sua melhor condição patrimonial, financeira, econômica, de mercado, profissional ou qualquer outra. É a evolução da cultura libertando o homem da seleção natural, da estéril luta de vontades egoístas.

Deste modo, a fim de reconhecer a validade do contrato, o valor da justiça prevalece que além da autonomia da vontade, torna-se fundamental haver um equilíbrio entre os contratantes.

CAPÍTULO II – CONTRATOS DE LOCAÇÃO

O contrato de locação está implantado no ordenamento jurídico por intermédio do CC de 2002, em seus artigos 565 ao 578 que compõem o Capítulo V – Da Locação das Coisas, e mais especificamente sobre a locação de imóveis urbanos na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, mais conhecida como Lei do Inquilinato.

De acordo com Diniz (2006, p. 103) “é o contrato pelo qual umas das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, uso e gozo de uma coisa infungível”.

Da mesma forma Caio Mário (2012, p.229) define que “locação é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder temporariamente o uso e o gozo de uma coisa não fungível, mediante certa remuneração”.

O art. 565 do CC dispõe sobre a locação de coisas, e destaca que:
Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Milhomens (2005, p. 328) conceitua o contrato de locação como:

Estreita-se o sentido da palavra locação, hoje reservada para designar exclusivamente o contrato cuja causa é proporcionar a alguém o uso e gozo temporário, de uma coisa restituível, em troca de retribuição pecuniária.

Assim sendo, o objeto do contrato de locação é o uso e gozo temporário de coisa através de remuneração, contudo, como em qualquer contrato, o objeto da locação deverá ser lícito a fim de ser considerado válido, sendo declarado nulo aquele que tem por objeto o uso imoral ou indevido do imóvel, segundo Rizzardo (2009).

2.1 NATUREZA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A natureza jurídica dos contratos de locação não escapa da regra geral dos contratos, que se originam do Direito Romano, nas ordenações de Gaio. Desde este período, os contratos já tinham uma classificação, tamanha a sua importância nas relações privadas, e a partir dessas possibilidades, os contratos passaram a serem divididos em reais, consensuais, verbais e literais, os contratos de locação estão inseridos nos contratos consensuais, pois depende de um acordo de vontades, independentemente de qualquer formalidade (GOMES, 2011).

Tratar de contrato de locação é o mesmo que tratar de obrigação, que por sua vez, reside no adimplemento de uma parte pelo pagamento e o cumprimento da outra na entrega do bem. Existe também as necessidades dos contratos serem bilaterais, ou plurilaterais, o mesmo não se pode dizer quanto a sua onerosidade ou gratuidade (PEREIRA, 2006).

2.1.1 Classificação dos contratos de locação quanto à natureza jurídica

No que diz respeito à sua classificação, os contratos de locação podem ser divididos em bilateral, oneroso, comutativo, paritário, consensual, não solene, de execução sucessiva, pessoal e, finalmente, é um contrato principal (DINIZ, 2007).

É considerado bilateral, visto que o locador e o locatário contraem obrigações recíprocas. O locador deve entregar o bem para o uso a que se reserva o contrato, enquanto que o locatário deve realizar o pagamento pelo uso do locado.

O contrato de locação é também considerado oneroso, já que demanda obrigações e sacrifícios de ambas as partes. Deve-se salientar que todo contrato bilateral é oneroso, uma vez que as responsabilidades se atribuem entre os contraentes.

Também é possível que sejam classificados como comutativos, pois as partes já conhecem das suas vantagens e obrigações, sendo equivalentes e conhecidas desde a celebração do contrato (DINIZ, 2007).

Igualmente, os contratos de locação podem ser classificados em paritários, visto que, diante do princípio da autonomia da vontade, as partes envolvidas no contrato têm o direito à discussão dos termos contratados, abolindo qualquer vício ou obscuridade.

Entretanto, não é o que ocorre na maior parte dos contratos de locação realizados pelas administradoras de imóveis, existindo um contrato padrão, sendo o locatário obrigado, na maioria das vezes, aceitar as condições propostas, sem a possibilidade de discussão dos termos contratados.

Além disso, o contrato de locação é considerado consensual, pois a simples manifestação de vontade das partes é suficiente para a celebração do negócio jurídico.

É ainda classificado como não solene, já que não se exige uma forma especial para a sua realização. O contrato pode ser realizado de forma escrita e oral (LISBOA, 2005).

O contrato de locação é classificado também como nominado, pois, tem previsão legal no denominado *nomen juris*, ou melhor, tem previsão legal, sendo regulamentado pelo Código Civil, bem como pela Lei nº 8.245/1991.

Classifica-se como execução sucessiva ou continuada, uma vez que, para sua existência, depende o cumprimento da obrigação, ou seja, com o locatário se utilizando do imóvel e efetuando ao final desse período uma contraprestação como

forma de pagamento ao locador, continuamente até o final do contrato ou por intermédio de rescisão unilateral (NADER, 2005).

Ademais, os contratos de locação são classificados como pessoais, as obrigações e deveres provenientes do contrato atingem apenas os contraentes, as partes do contrato, locador e locatário, não atingindo direito de terceiros que não fazem parte da relação jurídica.

Por fim, o contrato de locação não depende de outro contrato para existir, pois é o contrato principal, representando o querer das partes, existindo com o empenho de ambos os contraentes, com o intuito de se alcançar os objetivos contratados (GONÇALVES, 2008).

2.2 ELEMENTOS, PARTICULARIDADES E REQUISITOS

Os elementos básicos do contrato de locação dispostos no Código Civil Brasileiro de 2002 são: Coisa; Remuneração; Consentimento; e Termo.

A coisa deve ser um bem infungível, ou seja, aquele que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade. Quando o objeto do contrato é uma coisa fungível a modalidade do contrato deixa de ser locação e passa a ser empréstimo (FIÚZA, 2014).

A remuneração é o valor previamente convencionado que uma das partes se obriga a pagar à outra, como forma de contraprestação pelo uso e gozo da coisa locada. Chamada de aluguel, a remuneração é um elemento fundamental para a tipificação do contrato de locação, e sem este elemento não há o que se falar em locação.

É obrigação do locatário, quitar os aluguéis acordados na forma, data e valor que estes foram convencionados. O não pagamento deste provocará o término do contrato por inadimplemento, e finalmente a cobrança judicial ou extrajudicial do débito gerado (GOMES, 2008).

O contrato de locação deve ser realizado conforme o consenso das partes, dependendo da livre e espontânea manifestação de vontade do locador e locatário. O termo do contrato de locação poderá ser determinado ou indeterminado, tendo, com isso, o seu fim estipulado, embora este seja incerto.

O contrato de locação poderá ser por tempo determinado, indeterminado, vitalício, ou seja, por toda a vida do locador ou locatários, contudo, nunca poderá ser de caráter perpétuo (RODRIGUES, 2007).

Segundo a legislação nacional e a doutrina aplicada o contrato de locação se individualiza por intermédio das seguintes particularidades:

- É um contrato peculiar, ou seja, por ser uma forma contratual inteiramente disciplinada por lei;
- Por não se tratar de um contrato que resultou da mistura de dois ou mais contratos sendo está uma de suas particularidades, logo, um contrato puro;
- A bilateralidade é uma particularidade essencial ao contrato de locação, por determinar direitos e deveres para todas as partes envolvidas. Não sendo permitida a realização deste tipo de contrato de forma unilateral, “a declaração unilateral de vontade, pela qual se confere a alguém o uso, ainda sem caráter de gratuidade, não produz relação de locação” (MIRANDA, 2014).
- Determina um ônus recíproco as partes, sendo um contrato oneroso, não existindo a espécie de locação gratuita. A onerosidade se específica, sobretudo, pela contraprestação que se acompanha da prestação.
- Tendo as partes, a liberdade de negociar as cláusulas contratuais, tornando o contrato negociável. Esta característica não inclui a totalidade do contrato, pois alguns pontos contratuais são limitados por lei, como por exemplo, o artigo 17 da Lei 8.245/91: “Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo” (BRASIL, 1991).
- Por obrigar, apenas, as partes integrantes do contrato o mesmo é caracterizado como individual.

Além desses elementos e dessas particularidades, o contrato de locação se particulariza por intermédio de seus requisitos, sendo eles, subjetivos, objetivos e formais.

Os requisitos subjetivos se limitam ao Locador e ao Locatário. Locador é a parte integrante do contrato que fornece o bem a ser alugado, abrindo mão temporariamente de seu uso e gozo em prol do locatário.

Erroneamente muitas vezes a figura do locador é confundida com a do proprietário, o que nem sempre é condizente, já que não necessariamente o locador será o proprietário do bem locado, podendo este ser usufrutuário ou sublocador.

O locatário é quem está contraindo a coisa em locação, ou seja, quem irá desfrutar do bem alugado pagando em contraprestação ao locador o valor referente ao aluguel. O locatário também é conhecido como inquilino ou arrendatário.

Os requisitos objetivos são aqueles que recaem sob o objeto do contrato, a coisa locada, que deve ser impreterivelmente infungível.

No que diz respeito à forma contratual a lei não estabelece forma especial, pode ser escrito ou verbal.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA FINS PUBLICITÁRIOS EM SHOPPING CENTER - COMPROVAÇÃO DO VÍNCULO OBRIGACIONAL - PROVA TESTEMUNHAL - INÍCIO DE PROVA DOCUMENTAL - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA - CONDENAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA. - É certo que o depoimento isolado de uma única testemunha ouvida em juízo é inservível para demonstrar a existência do contrato entabulado pelas partes, visto que, a rigor do que estabelece o art. 401 do CPC, para fins de comprovação do instrumento contratual, só se admite a prova exclusivamente testemunhal nos contratos cujo valor não exceda o décuplo do maior salário mínimo vigente no país ao tempo em que celebrados. - Tal regra é excepcionada se há um começo de prova por escrito, a teor do art. 402, inc. I, do CPC, como correspondência eletrônica enviada pelo preposto da pessoa jurídica ao síndico do shopping fazendo menção expressa às obrigações contratuais. - Recurso improvido. Unânime (BRASÍLIA, 2010).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RITO SUMÁRIO. ENCARGOS LOCATÍCIOS. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. CONTRATO VERBAL. JULGAMENTO COM BASE EM INDÍCIOS E NAS REGRAS GERAIS DA LEI DE LOCAÇÕES. PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS PELOS MESES VENCIDOS. PROVAS INDIRETAS DE QUITAÇÃO. BOLETOS BANCÁRIOS. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. LEI 1060/50. 1. Ainda que somente à autora tenha sido, expressamente, assegurada a litigância gratuita, o mesmo benefício também deve ser estendido ao réu, que litiga sob o amparo da Defensoria Pública, circunstância esta que carrega forte presunção de hipossuficiência financeira, para suportar as custas da demanda judicial, sem prejuízo do sustento próprio e de sua família. 2. A ausência de contrato de locação escrito limita o julgamento do feito às alegações apresentadas pelas partes e às regras gerais constantes na Lei das Locações (Lei 8.245/91). 3. A simples alegação de que as cópias apresentadas pela parte contrária não são autenticadas não é suficiente para afastar a veracidade do seu conteúdo, já que, nos termos do art. 367, do Código de Processo Civil, as declarações constantes de documento particular escrito presumem-se verdadeiras em relação ao seu signatário. 4. Como regra geral, prevista no art. 23, da Lei 8.245/91, na falta de estipulação em contrário, os aluguéis são pagos pelos meses vencidos. 5. Como o pedido, consistente na condenação do réu pelas despesas necessárias ao reparo do imóvel após a desocupação, não foi enfrentado pela sentença, tampouco foi objeto de oposição de embargos de declaração, resta vedado qualquer pronunciamento por esta Corte, sob pena de supressão de instância. 6. Recursos improvidos (BRASÍLIA, 2010).

CIVIL. PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. DISTRATO VERBAL. CONTRATO ESCRITO. 1. Segundo o disposto no art. 472, do Código Civil, o distrato deve ocorrer na mesma forma exigida para o contrato. Assim, não caracteriza cerceamento de defesa, o indeferimento de prova testemunhal com a intenção de comprovar eventual distrato verbal em face de contrato escrito.
2. Recurso conhecido e não provido (BRASÍLIA, 2015).

Apesar da forma do contrato de locação ser livre, as suas mudanças e benfeitorias deverão ser realizados da mesma forma que o contrato primitivo.

2.3 ESPÉCIES DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Antes do Código Civil de 2002 o contrato de Locação era dividido entre 3 (três) espécies, como: Locação de coisas; Locação de empreitada; e Locação ou prestação de serviços.

Hoje a matéria sobre espécies de locação está sendo tratada de maneira diferente no Código Civil, em que a prestação de serviços e a empreitada deixaram de ser espécies de locação e passaram a ser modalidades específicas de contratos, nos artigos 593 ao 609 e 610 ao 626, respectivamente (FIÚZA, 2014).

Deste modo, restou tão somente a locação das coisas como sendo modalidade única de locação, subdividindo-se em 3 (três) espécies, sendo elas: Locação de bens móveis, que é regulamentada juridicamente pelo próprio Código Civil de 2002; Locação predial urbana, regulamentada pela Lei 8.245/1991; e Locação de prédios rústicos, que está sob a égide do Estatuto da Terra e pelo Decreto 59.566/1966.

2.4 FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Tudo na vida tem o seu início, seu curso e seu fim, e no Direito não poderia ser diferente. Os contratos talvez celebrem todas as fases de forma pontual, como, o início, ou sua etapa de pontuação, seu decurso, com a etapa do cumprimento, e a extinção, que acontece por algumas modalidades. As formas de extinção estão previstas nos artigos 472 a 480 do código civil de 2002.

Na visão de Theodoro Júnior (2013, s. p.):

(...) ao contrário dos direitos reais, que tendem à perpetuidade, os direitos obrigacionais gerados pelo contrato caracterizam-se pela temporalidade.

Não há contrato eterno. O vínculo contratual é, por natureza, passageiro e deve desaparecer, naturalmente, tão logo o devedor cumpra a prestação prometida ao credor.

É possível ressaltar que o que se pretende com todo contrato é a sua extinção, quando já decorreram todos os efeitos do mesmo, também denominada de “morte natural”, quando cumprido o que foi pactuado. Por outro lado, outros fatores autorizam a sua extinção por fatos a posteriori, mesmo que estas causas ocorram no momento anterior à formação do contrato (COELHO, 2012).

A extinção de um contrato ocorre pelas vias da extinção natural, e a extinção posterior ocorre pela causa anterior ou contemporânea à celebração, podendo causar nulidade, cláusula resolutória, direito de arrependimento e redibição. Enquanto que as causas referentes à posterior celebração ocorrem pela, resilição, resolução, rescisão, morte do contratante e caso fortuito ou força maior.

Acontece a nulidade ou anulabilidade quando se caracteriza um defeito formal, que contamina de tal modo que impede a produção válida de efeitos.

Redibição é uma hipótese de extinção contratual por causa anterior à sua celebração, pois o vício ou defeito for decorrente da utilização posterior pelo adquirente.

Direito de Arrependimento, denominado também de período de carência, é dada as partes a oportunidade de pactuar um prazo para oferecer o arrependimento, no entanto, compete às partes inclusive, pactuar arras penitenciais.

Resilição é a extinção do contrato por iniciativa de uma ou ambas as partes.

No direito brasileiro, a resilição deve ser bilateral (distrato), ainda que se possa falar, em casos permitidos expressa ou implicitamente pela lei, em uma manifestação unilateral de vontade extintiva do contrato (DINIZ, 2013).

Resolução ocorre sempre que o contrato é descumprindo, incluindo-se o inadimplemento tanto culposos, quanto involuntário. Caso o contrato seja descumprindo, pode ensejar, a priori, a critério da parte lesada, por sua provocação, o desfazimento do contrato, incluindo o não pagamento das parcelas dos aluguéis ou a prática de atos que coloque em risco o bem locado.

Morte do contratante só ocorre ao fim do contrato quando o mesmo for de caráter personalíssimo, contraídas em função da pessoa do contratante. Segue a regra que bem como os direitos correspondentes, transmitem-se aos herdeiros do de cujus.

Força maior seria a ocorrência de fatos a sua inevitabilidade, mesmo sendo a sua causa conhecida, um terremoto, maremoto, que pode ser previsto por cientistas, à medida que o caso eventual, por sua vez, tem sua nota distintiva na sua imprevisibilidade, deste modo, ocorrência repentina e até então desconhecida.

2.5 CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Segundo Diniz (2012), as principais características das locações de imóveis urbanos são:

a) Cessão temporária de uso e gozo

Cessão temporária de uso e gozo do prédio sem a transferência de sua propriedade. O locador não está cedendo ou transferindo o seu imóvel à outra parte, mas sim instituindo condições que perante uma contrapartida (aluguel), o locatário desempenhe o domínio sobre o imóvel objetivo da locação, estando, com isso, provisoriamente com o uso e o gozo do objeto locado.

b) Remuneração

Geralmente nomeada de aluguel, é estabelecido entre as partes, sendo proporcional ao tempo de vigência contratual e às particularidades do imóvel a ser locado.

c) Contratualidade

A locação do imóvel em natureza contratual, tendo como características a bilateralidade, onerosidade, comutatividade, consensualidade e de execução contínua.

d) Presença das partes intervenientes

Presença das partes intervenientes, ou seja, os contratantes (locador e locatário).

2.6 TIPOS DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Atualmente, a Lei do Inquilinato trata de alguns tipos de locação e suas finalidades, tais como para fins residenciais, não residenciais, e temporários.

2.6.1 Residenciais

Na locação residencial, deve-se atentar para o tempo de duração do contrato escrito. Caso este seja acordado com prazo inferior ou superior a trinta meses. A lei, em seu dispositivo nº 46, aborda as locações com prazo igual ou superior a (30) trinta meses, enfatizando a possibilidade da chamada denúncia vazia, que consiste na faculdade de notificação por parte do locador (BRASIL, 1991).

Desta forma, terminado o prazo do contrato, o locador, nos termos referentes a este artigo, fica desobrigado de notificar o locatário, havendo resolução automática do acordo. Contudo, se o locatário permanecer no imóvel por mais de (30) trinta dias sem a oposição do locador (prorrogação tácita), o contrato dar-se-á como vigente (art. 46 § 1º) até que este notifique aquele (art. 46 § 2º).

No artigo 47 estão relacionadas as restrições impostas aos contratos escritos ou verbais que estipulem prazo inferior a trinta meses (denúncia justificada). Segundo o disposto no artigo, ocorre a prorrogação automática do contrato que só terminará com a operância das hipóteses de seus incisos, seguido da devida e obrigatória notificação do locatário, incisos estes que se seguem:

I – Nos casos do art. 9º

Esse inciso relata que pode haver resolução contratual nas hipóteses do art. 9º da lei, abrangendo o mútuo acordo, a prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguel e/ou inadimplemento de encargos e mediante a necessidade de reparação urgente determinada pelo poder público.

II – Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário for relacionada com seu emprego.

A ligação que evidencia o vínculo trabalhista é pressuposto fundamental para a locação. Desfazendo-se abre-se espaço para despejo.

III – Se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.

Nessa alínea a lei trata do direito de retomada do imóvel em casos de necessidade por parte do locador, abraçando também a pessoa jurídica locadora que pede o imóvel a fim de que nele possa instalar e desempenhar sua atividade, desde que para uso próprio.

IV – Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para 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.

Este parágrafo não se confunde com o art. 9º IV, pois nele a iniciativa é do proprietário e não do poder público, que apenas aprova a ideia.

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

Este subitem é o mais importante, imprescindível para a nova lei do inquilinato. Ele cuida da “denúncia imotivada da locação com vigência ininterrupta por mais de cinco anos”, ou seja, uma espécie de denúncia vazia que está restrita aos volumes da lei e que só prosperará após o prazo mínimo estipulado, que é de (5) cinco anos nos casos de locações com prazo inferior a trinta meses (BRASIL, 1991).

2.6.2 Não residenciais

A locação não residencial é aquela reservada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial (RIZZARDO, 2009).

Também é considerada como locação não residencial aquela que é contratada por pessoa jurídica, art. 55, para residência de seus sócios, gerentes, diretores ou empregados.

O legislador passa a cuidar da locação não residencial no art. 51, fazendo com relação à ação renovatória. O direito à renovação é disposição de norma imperiosa, por expressa referência do art. 45, não sendo possível a dispensa pelas partes. Não pode o contrato impedir ou dificultar o direito à renovação, já que qualquer cláusula nesse sentido é nula de pleno direito (BRASIL, 1991).

Esta lei atende a tendência jurisprudencial, que estende a proteção renovatória às sociedades civis com fins lucrativos, como dispõe do art. 51. Para renovação requer-se contrato escrito com prazo determinado, além do período de cinco anos de locação.

O objeto da renovação é o contrato em vigência. Não haverá direito à renovação caso não haja contrato escrito. Não pode ser renovado compulsoriamente o contrato que vige por prazo indeterminado (BRASIL, 1991).

De acordo com Venosa (2012), ainda que o prazo mínimo da lei seja de (5) cinco anos, as partes podem contratar a renovação com prazo inferior. Os interessados não podem furtar-se ao alcance da lei, mas podem a ela submeter-se voluntariamente, se desejarem.

No domínio da lei, em qualquer circunstância, englobando a locação não residencial também uma dependência residencial, a preponderância do uso comercial ou lucrativo é que deve ser examinada. Nesse caso, a residência será tratada como acessório da locação (JUNQUEIRA, 2013).

2.6.3 Temporários.

Conforme o artigo 48 da Lei 8.245/91, considera-se locação para temporada aquela reservada a residência provisória do locatário para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, realização de obras em seu imóvel e outras circunstâncias em que a locação decorra, tão-somente, de determinado tempo. O contrato, nesse caso, não poderá ser superior a (90) noventa dias (BRASIL, 1991).

Ele só existe sobre a forma escrita, porque uma vez que fosse verbal se enquadraria nos casos anteriores.

Pode envolver a mobília do imóvel ou não. Normalmente já vem mobiliado e, com isso, deve ser anexado ao contrato, laudo de vistoria que descreva o mobiliário e os utensílios, registrando, detalhadamente, o estado em que se encontram (DINIZ, 2009).

Como diz respeito a circunstâncias transitórias, com curta duração, é bastante comum que o pagamento de aluguel e encargos seja realizado antecipadamente ao uso e gozo do bem.

Contudo, mesmo que o locador entenda que devam ser cobrados antecipadamente os aluguéis, poderá, também, requerer qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 da lei em estudo, para atender às outras obrigações do contrato (art. 49).

A prorrogação ocorre da mesma forma daquelas locações residenciais com prazo igual ou superior a (30) trinta meses, pois nas locações para temporada, se o locatário permanecer no imóvel por mais de (30) trinta dias sem a oposição do locador presumir-se-á a prorrogação do contrato até que se faça a notificação por parte deste (art. 50).

Logo, ocorrendo a prorrogação, o locador não poderá mais receber do locatário os aluguéis e encargos antecipadamente, e somente poderá denunciar o contrato após (30) trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47 (parágrafo único do art. 49) (BRASIL, 1991).

2.7 PAPEL DAS EMPRESAS IMOBILIÁRIAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Desde sua origem histórica até hoje, a negociação do contrato de locação de imóveis urbanos se dava diretamente entre as partes contratantes, quais sejam, os proprietários de imóveis e os eventuais habitantes destes.

Contudo, simultaneamente com o surgimento do fenômeno da sociedade do consumo, a modernização e ampliação dos setores comerciais e de prestação de serviço, destacada por Bittar (2011) ocasionou no ingresso de empresas em várias relações jurídicas que não tinham participação.

Realmente, o mercado de locações urbanas não se manteve inalcançado por esta expansão do mercado. A importância desta relação comercial na sociedade

brasileira, associada à possibilidade de conferir lucro através da prestação de serviços, atraiu para o mercado de locações as empresas do ramo imobiliário.

Tais empresas consolidam sua atividade na gestão e administração da propriedade imobiliária, própria ou de terceiros; e encontram-se classificadas sob o n. 6822-6 na “Classificação Nacional de Atividades Econômicas” de número 2.0 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; e, ademais, geralmente contam com uma grande quantidade de profissionais especializados na área imobiliária, que orientam as estratégias e tomadas de decisões da empresa (LARA; GÓIS, 2012).

O seu desempenho no mercado ocorre, normalmente, de duas maneiras diferentes. A primeira é o oferecimento para aluguel de imóveis da própria companhia e a segunda é a intermediação do negócio de locação realizado entre particulares.

No domínio desta segunda atuação, as empresas imobiliárias firmam contrato com os proprietários de imóveis e assumem o dever de dirigir o imóvel e procurar eventuais locatários para ele. Em troca disso, o proprietário do imóvel paga uma determinada quantia em dinheiro, que é cobrada de acordo com um percentual do preço do aluguel avaliado com a locação do bem imóvel.

É habitual neste tipo de relação, inclusive, que locador e locatário sequer tratem acerca do negócio a ser firmado, ficando a elaboração do contrato e a abordagem do locatário a cargo das próprias empresas imobiliárias. Além disso, a discussão e renegociação das cláusulas contratuais elaboradas pelas por estas empresas não é possibilitada ao locatário do bem imóvel, de modo que a abordagem negocial utilizadas nestes casos muito se assemelha com aquela realizada por meio de contratos de adesão bancários (LARA; GÓIS, 2012, p. 20-1).

Esta impossibilidade de debate das cláusulas da relação locatícia pelas partes no campo da intermediação, associada ao poder de imposição de condições essencial às empresas de grande porte do setor imobiliário, resultam em um contrato que coloca em grande desvantagem o inquilino do bem (FAQUIM, 2013).

O motivo concreto para esta imposição de desvantagens ao inquilino é a natural aferição de vantagens pela outra parte do contrato: o locador. Tal prática é adotada já que, realmente, quanto mais rentável for o contrato ao locador do bem, mais proprietários de imóveis serão atraídos a ceder a administração de seus bens à empresa imobiliária que organiza este tipo de contrato.

Assim sendo, a busca dos locadores pelo contrato que mais lhes for favorável é o que orienta a conduta das empresas imobiliárias, as quais desprezam o valor social do contrato de locação na busca de seu fim maior: o lucro.

Entretanto, a Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que regula a locação de imóveis urbanos, não mostra qualquer disposição que regule esta intermediação por meio de empresas imobiliárias (BRASIL, 1991).

Certamente, apenas uma vez faz menção à administração imobiliária e à intermediação negocial, ao atribuir ao locador em seu art. 22, VII, o pagamento das taxas referentes a estes serviços (BRASIL, 1991).

Desta maneira, não há amparo na Lei de Inquilinato ao locatário que, ao buscar imóvel para sua moradia, defronta-se com empresas imobiliárias detentoras da administração de imóveis e que se utilizam de seu poderio econômico, técnico e financeiro para impor cláusulas contratuais que beneficiem excessivamente o locador.

Sobretudo diante a atuação destas empresas imobiliárias no mercado de locação é que despontou na doutrina brasileira a investigação sobre a possibilidade de aplicação das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor (CDC) aos contratos de locação.

Isto ocorre porque, mesmo que o contrato ainda seja consolidado entre o proprietário dos bens e inquilino, é evidente a vulnerabilidade deste último em face das empresas administradores dos bens do primeiro.

Portanto, analisado o contrato de locação urbana em seus diferentes aspectos, passa-se à avaliação desta indagação sobre a aplicabilidade do CDC aos contratos de locação de imóveis urbanos, abordando as hipóteses de caracterização desta relação contratual como sendo de consumo e, também, avaliando o eventual conflito, ou não, das disposições existentes nas Leis n. 8.078/90 e 8.245/91, que regulam, concomitantemente, as relações de consumo e a locação imobiliária urbana.

2.8 DIREITO DE PROPRIEDADE E DIREITO DE LOCAÇÃO

A propriedade é uma convenção humana e pode ser conceituada como o poder que o indivíduo ostenta sobre uma coisa estando presentes faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, não sendo essas extenuantes ou absolutas, podendo também, determinados dos poderes estarem momentaneamente dissociados. De acordo com Ascensão (2010, p. 449):

A propriedade concede a universalidade dos poderes que se podem referir à coisa. Por isso o proprietário tem vocação para o gozo. Este pode em concreto faltar, sem que em nada se toque a essência do direito. A propriedade fica então reduzida a um elemento qualitativo a que podemos também nos chamar casco ou raiz; mas como os poderes foram concedidos como universalidade, eles automaticamente se expandem quando a restrição desaparecer. Nisto consiste a elasticidade.

Inicialmente, assegura-se por questão didática que propriedade não é um direito, sendo a sua proteção o direito (FIGUEIREDO, 2008).

A propriedade, além de não ser um direito também não é um privilégio. Indica sempre um direito apenas de poucos. Enquanto que os poderes sobre a coisa, cuja proteção é um direito, é extensivo a qualquer cidadão, sendo protegida pelo Estado, desde que sejam acatados alguns condicionantes e limites.

O caso de poder usar, gozar, dispor e reivindicar exalta o poder do indivíduo sobre uma coisa, e a diminuição plena da propriedade leva de certa maneira à extinção da própria liberdade, pois o direito à propriedade é um elemento clássico da autonomia privada do particular. A ideia de liberdade e propriedade está interligada (TORRES, 2008).

“Minha hipótese inicial dizia que há uma ligação íntima entre garantias públicas de propriedade e liberdade individual: que enquanto a propriedade de certa forma existe sem a liberdade, o contrário é inconcebível” (TORRES, 2008, p. 131).

Todo objeto passível de apropriação denota as faculdades mencionadas e o exercício destas consiste num indicativo de liberdade do dominador, ainda que, a propriedade sofra uma intensa intervenção estatal, visando, por mais paradoxal que seja, a concretização da liberdade atribuída ao proprietário sobre uma coisa.

Ao se avaliar a propriedade, deve-se demarcar que tipo de coisa é passível de apropriação e de gerar direito, um direito que é subjetivo absoluto no sentido de que não necessita de nenhuma relação com outra pessoa para que seja exercitado ou oponível.

Qualquer aspecto relativo ao direito de propriedade não pode ser dissociado da função social. Tal princípio do direito consiste numa mudança de paradigma: do aspecto individual para o coletivo, trouxe para os dias de hoje uma crescente

constitucionalização do direito privado, devendo a legislação civil se adequar aos princípios consagrados (CANARIS, 2006).

O direito de locar o bem é uma das faculdades do direito de propriedade, pois o proprietário estaria utilizando-se da possibilidade de gozar o bem, ao destinar o imóvel a outra pessoa, que passaria a ter a posse direta, através do pagamento de retribuição mensal, consistindo numa exploração econômica do proprietário, que extrairia frutos da coisa.

Previamente, expõe-se que o uso e o gozo devem obedecer à função social, e o não cumprimento implica no desvirtuamento da propriedade e até na possibilidade de responsabilização do proprietário, que, certamente, é o locador.

CAPÍTULO III - LEI N. 8.245/91: LEI DO INQUILINATO

A Lei do Inquilinato de 1991 surgiu para regulamentar a relação locatícia no âmbito urbano, aqui considerado tendo em vista a destinação do imóvel.

O alcance da lei consta expressamente em seu artigo 1º e em seu parágrafo único, onde se discriminam os imóveis em que não se aplica a lei, sendo que, nestes casos, a regulação se fará pelo CC e por leis especiais.

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei. Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados, 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.

Assim sendo, torna-se evidente quais os tipos de imóveis que a Lei do Inquilinato exclui de sua incidência:

- Imóveis das pessoas jurídicas de direito público interno e das pessoas jurídicas de direito privado integrantes da Administração Pública. Aqui são consideradas tanto as pessoas políticas (Estados, União e Municípios), como as pessoas administrativas, que são aquelas que “atuam visando a satisfazer

determinado fim público mediante específica atividade de serviço público”. Esta modalidade de locação é disciplinada pela Lei nº 8.666/1993 (SLAIBI FILHO, 2008).

- Vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos. Neste caso, deve se ter em vista que o imóvel dado em locação como garagem é autônomo, ou seja, não é acessório a outro bem citado no contrato, como seria quando se aluga um apartamento, tendo o locatário o direito a usar uma garagem do prédio.

Venosa (2005) chama atenção para o fato de que o contrato de garagem é diferente do contrato de locação, aquele é “um contrato atípico, uma figura jurídica 59 complexa, (...), tem características não só do contrato de locação de coisas, mas também de depósito e de locação de serviços”.

O espaço consiste em garagens coletivas, terrenos cobertos e descobertos. A lei que disciplina esta forma de contrato é o Código Civil.

- Espaços destinados à publicidade. São os espaços destinados à outdoors, cartazes, luminosos, entre outros. A regulamentação nesta situação se dá, também, pelo Código Civil.

- Apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados. Existe uma forma de ocupação diferente da locação, a distinção caracteriza-se pela destinação que é dada ao imóvel, está associada à ideia de hospedagem, ligada ao ramo hoteleiro. Percebe-se que a lei menciona dois requisitos para caracterizar esta forma de relação: prestem serviços regulares a seus usuários; sejam autorizados a funcionar. Logo, o aluguel de um apartamento dentro de um hotel-residência ou apart-hotel, que não tenha também como o objeto a prestação de serviço, será disciplina pela Lei do Inquilinato, equivalendo à uma locação predial comum.

Venosa (2005) se refere a esta forma de vínculo como “contrato de hospedagem”. A lei que disciplina estas formas de contrato é o CC.

- Arrendamento mercantil ou leasing em qualquer de suas modalidades. Apesar de existirem pontos em comum com a locação de coisa, o arrendamento mercantil distingue-se de maneira bastante específica da locação. No leasing a retribuição dada ao arrendador não é o simples aluguel, consiste em parte do pagamento pela coisa arrendada.

O arrendador é um intermediário. É um negócio complexo e com características de financiamento. Possui regulamentação pela Lei nº 6.099/ 1974, Lei nº 7.132/1983, que conceitua arrendamento mercantil, e a Lei nº 9.532/1997.

A Lei 8.245/1991 está dividida em três títulos: o Título I diz respeito ao direito material – “Da locação”, que por sua vez, está subdividido em dois capítulos, o Capítulo I – “Disposições Gerais”, e o Capítulo II – “Das Disposições Especiais”; o Título II trata dos procedimentos relativos à locação, estando subdividido em 5 Capítulos; e o Título III contém as disposições finais e transitórias, parte em que está inserida a matéria referente ao direito intertemporal, que altera as normas referentes à legislação locatícia, revogando as leis anteriores.

Salienta-se que uma das inovações trazidas por esta Lei foi a revogação expressa de legislações anteriores que tratavam da locação de imóveis urbanos.

Sobre a importância que tomou a Lei do Inquilinato, Slaibi Filho (2008, p. 25) conjectura que:

A amplitude de objeto da Lei nº 8.245/91 permite, assim, um tratamento sistemático de toda a questão do inquilinato urbano, representando nítida vantagem sobre o sistema anterior, multifacetado, de difícil compreensão, porque abstraía questões essenciais que se mantinham tratadas em outras normas, algumas delas vetustas ou que foram elaboradas em épocas diversas. A Lei nº 8.245/91 introduz um sistema jurídico específico para a locação predial urbana e, até mesmo, poderia ser denominada “Código de Locação Predial Urbana”, pois traz em si o espírito homogêneo ou sistemático que caracteriza os códigos.

Diante do exposto, verifica-se que a Lei do Inquilinato consubstancia um verdadeiro código em matéria de locação predial urbana.

3.1 DIREITOS E DEVERES DOS CONTRATANTES

A Lei do Inquilinato estabelece, em seus artigos 22 e 23, os direitos e deveres do locador e do locatário, respectivamente. Considerando a íntima relação existente entre os direitos de um e os deveres do outro, cumpre fazer uma análise dos referidos dispositivos legais (BRASIL, 1991).

3.1.1 Deveres do locador

Deve-se destacar que as obrigações ou os deveres do locador constituem direitos do locatário e, inversamente, as obrigações ou deveres do locatário, em direitos do locador. Ou seja, a cada direito de um contratante corresponde obrigação de outro (VENOSA, 2011).

O locador tem o dever principal de entregar a coisa alugada em estado a servir ao uso a que se reserva (art. 22, I). Tomando em conta que o contrato de locação é de natureza obrigacional e não real, a não entrega da coisa gera a rescisão contratual, bem como o pagamento de eventuais perdas e danos em favor do locatário.

E ainda: a entrega da coisa alugada deve se dar juntamente com suas pertencas.

Além disso, há de se dizer que o locador tem o dever de assegurar, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado. Com o contrato de locação, o locatário assume a posse direta da coisa (VENOSA, 2014).

Pela segunda parte do inciso I, depreende-se que o locador deve manter a coisa no mesmo estado pelo tempo do contrato. Deverá o locador, então, realizar os reparos necessários a que a coisa permaneça como ao momento da locação. De se destacar, contudo, que podem as partes convencionar o contrário.

Caberão, pois, os reparos advindos do uso e do tempo. Se, por exemplo, devido a chuvas torrenciais houver danos ao telhado do imóvel, será responsabilidade do locador o devido conserto (GONÇALVES, 2007).

O locador responde, ainda, pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (art. 22, IV). Em sendo a locação contrato comutativo e oneroso, aplica-se a teoria dos vícios redibitórios. (art. 441, CC) (BRASIL, 1991).

A garantia supracitada envolve a ideia de que se o locatário soubesse do defeito da coisa não teria realizado o negócio jurídico. Consequentemente, pode o locatário, rescindir o contrato ou pleitear a redução do valor do aluguel.

Neste atalho, há de se fazer uma diferenciação: se o locador conhecia ao tempo do contrato a existência de vício, restituirá o valor da locação e perdas e danos, se desconhecia, somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato, forte no art. 443, CC.

Ademais das obrigações já mencionadas, deve o locador pagar as taxas de administração imobiliária, pagar os impostos e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário.

Além de tais taxas, deve arcar com as despesas extraordinária de condomínio, quais sejam, aquelas que não se refiram a gastos rotineiros do edifício. O art. 22, Parágrafo único elenca algumas despesas extraordinárias como:

“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”.

O locador encontra-se obrigado, também, a fornecer recibo discriminado das importâncias pagas, sendo expressamente vedada por lei a quitação genérica.

Destaque-se que o locador deve respeitar o contrato por prazo determinado não estando autorizado a retomada antes do término prazo avençado. A ideia nada mais é do que aplicação do secular princípio do direito contratual *pacta sunt servanda*.

Caso não respeite o prazo determinado terá que ressarcir o locatário. Esse ressarcimento se constituirá em multa ou perdas e danos, podendo apenas cobrar uma ou outra.

O locador deverá garantir o locatário, ainda, contra os efeitos da evicção, entendida como a perda total ou parcial da coisa pelo adquirente em função de ação judicial promovida pelo real possuidor ou proprietário. Em havendo evicção, o contrato de locação será resolvido e o locatário indenizado (BRASIL, 1991).

De se dizer, por último, que os atos da administração pública, como, por exemplo, a desapropriação, a condenação do edifício dentre outros também serão de responsabilidade do locador caso este tivesse ciência que essa providência estava tramitando antes de firmar o contrato de locação.

3.1.2 Direitos do locador

A princípio de tudo, deve-se salientar sobre o direito que o locador tem de consentir ou não a cessão ou a sublocação. A diferença fundamental entre uma e outra é que, na sublocação o locatário continua obrigado pelo contrato celebrado 63

com o locador. Já na cessão da locação, desaparece a responsabilidade do cedente, que transmite ao cessionário que a partir de então se estenderá ao locador (VENOSA, 2014).

Assim, o locador terá o direito de exigir a retomada do imóvel quando houver a sublocação a terceiros, parcial ou totalmente, se tal situação não estiver devidamente autorizada no contrato por escrito.

Ademais, o locador pode exigir do locatário garantias. Pode exigir caução, fiança, seguro de fiança locatícia, bem como cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (RICARTE, 2007).

Caução é um depósito em dinheiro ou a nomeação de um bem móvel ou imóvel de propriedade do locatário, oferecidos como garantia das dívidas que possam vir a existir em relação à locação. Pode ser em bens móveis ou imóveis, em títulos e ações ou em dinheiro. Neste último caso, não pode exceder o equivalente a três meses de aluguel.

Fiança, por sua vez, é o meio pelo qual uma pessoa se responsabiliza, perante o credor, pelo cumprimento de determinada obrigação. A fiança pode ser parcial ou total. Será parcial quando ficar restrita a um limite de valor determinado, ou, ainda, durante um prazo fixo.

No que se refere à fiança, há de se dizer que, quando exigida, o inquilino deve apresentar pessoa que se responsabilize pelos encargos da locação, chamado fiador. Diga-se que não é completa a fiança prestada por pessoa casada sem o consentimento de seu cônjuge.

Frise-se que a “Lei Sarney”, Lei nº 7.505/86, que proíbe a penhora de imóvel de residência para pagamento de dívidas, não atinge a dívida de fiança de locação. Portanto, os bens do fiador, ainda que a casa de morada de sua família poderá ser penhorada para cobrir dívida de fiança.

Com relação ao Seguro fiança, o inquilino deve fazer um seguro junto a uma companhia seguradora. De se mencionar que a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento foi incluída à lei do inquilinato pela lei n.º 11.196/05.

Todavia, frise-se que é vedada sob pena de nulidade, mais de uma dessas modalidades de garantia em um mesmo contrato de locação.

No mais, tem o locador o direito de usar como garantia do recebimento dos aluguéis, penhor legal sobre os bens móveis que o inquilino tiver guarneendo no prédio (VENOSA, 2008).

3.1.3 Deveres do locatário

O locatário, bem como o locador, tem suas obrigações dentro do contrato de locação. Na forma geral de locação, uma de suas obrigações é a de cuidar da coisa, devendo utilizá-la conforme o convencionado e ao fim do contrato restituí-la ao locador, nas mesmas condições em que a recebeu no início da locação.

Deve o locatário pagar os alugueres da forma estabelecida, respeitando o local e a data previamente acordados. Esta obrigação do locatário é considerada a mais importante dentro do contrato de locação.

É obrigação do locatário comunicar ao locador quando exista qualquer ameaça ou tentativa de turbação da coisa locada.

A Lei 8.245/91 traz em seu conteúdo um rol específico de obrigações do locatário na locação de imóveis urbanos, em seu artigo 23:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

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 terceiros;

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 (BRASIL, 1991). Deve o locatário cumprir com suas obrigações, sob pena de sanções previstas nos contratos de locação e na lei.

3.1.4 Direitos do locatário

No que se refere aos direitos do locatário, cumpre que se diga acerca de sua faculdade em exigir ao locador a descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (VENOSA, 2014).

Esta descrição terá o condão de informar ao autor as qualidades do imóvel, bem como seus defeitos. Por derradeiro, não poderá ser alegado pelo locador, futuramente, que eventuais defeitos foram causados por ocasião do contrato.

A Lei do Inquilinato garante, inclusive, o direito do locatário de, quando entender cabível, ver comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas (art. 22, IX).

Tomando em conta que é dever do locador, expresso em lei, de arcar com as despesas extraordinária de condomínio, poderá o locatário descontar dos alugueres mensais o valor pago a título de despesas extraordinárias e fundo de reserva. Importante lembrar que se convencionado que tal pagamento será efetuado pelo locatário, o direito de descontar os alugueres não será aplicado.

Outro direito a merecer destaque é o direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel, que se encontra contemplado pelo art.27, Lei do Inquilinato:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo

o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca (BRASIL, 1991).

Logo, na ocasião em que o locador decidir alienar a coisa, objeto do contrato de locação, estará, por força de lei, obrigado a comunicar ao locatário, dando preferência para a aquisição do imóvel.

Todavia, se no prazo de trinta dias não houver manifestação por parte do locatário, a dizer do interesse ou não em celebrar contrato de compra e venda, perde o direito de preferência. Por consequência lógica, havendo a alienação da coisa locada, haverá a extinção do contrato de locação.

Importante dizer que a manifestação do interesse deve se dar de forma inequívoca. No mais, a aceitação corresponde ao teor exato da proposta. Entende-se daí que não está autorizado o locatário a fazer contraproposta.

Na hipótese de o locatário aceitar a proposta e, em momento posterior, o locador desistir do negócio, terá, evidentemente, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes (art. 29).

Se o imóvel estiver sublocado, o sublocatário terá o direito de preferência e depois ao locatário. Na hipótese de serem vários os sublocatários, a preferência cabe a todos ou a qualquer um deles, no caso de um só estar interessado na compra da coisa.

No caso de haver pluralidade de pretendentes, terá a preferência o locatário mais antigo. Contudo, se todos estiverem no imóvel pelo mesmo tempo, irá ter a preferência o mais idoso (art. 30, Parágrafo Único).

O art. 31 cuida da alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incide sobre a totalidade dos bens objeto da alienação. Por derradeiro, se o proprietário de apartamentos, de escritórios ou de vila vendê-los por inteiro, a preferência somente pode ser exercida em relação ao todo, não se podendo obrigar o titular a fracionar o imóvel (VENOSA, 2011).

O direito de preferência poderá ser exercido diretamente pelo locatário se este o reclamar judicialmente dentro do prazo de seis meses do registro da venda para terceiros no cartório de imóveis, mediante depósito do valor da venda e das demais despesas da transferência (art. 33).

Se o locador deixar de atender à preferência legal, o locatário poderá, ainda, reclamar do locador as perdas e danos correspondentes, mas deverá comprovar tanto

sua capacidade econômico-financeira de adquirir o imóvel quanto os prejuízos que sofreu (art. 33, Parágrafo único).

Cabe ressaltar, no mais, que não será aplicado o direito a preferência quando: perder a propriedade ou vender por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Ainda, se o contrato estiver sido firmado a partir de outubro de 2001, o direito de preferência não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica.

O Parágrafo único contendo tal ideia foi incluída pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário e dá outras providências.

A Lei do Inquilinato garante, ainda, o direito do locatário à indenização por benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas. Entenda-se como benfeitorias necessárias aquelas que “têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore” (96, CC). Por demais, é permitido ao locatário o exercício de seu direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias, por não serem indenizáveis, podem ser levantadas ao final do contrato, desde que não haja mudança quanto a substância da coisa.

Também, o locatário pode exercer o direito de retenção na hipótese de o locador antes do vencimento do contrato reaver a coisa alugada, deverá ressarcir o locatário em perdas e danos. O locatário, então, enquanto não ressarcido, poderá reter o bem em sua posse (art. 571, CC).

3.2 GARANTIAS LOCATÍCIAS

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, tratando em seu artigo 37, sobre as garantias locatícias. As garantias locatícias existem de forma a proteger o locador,

assegurando o cumprimento da obrigação principal. Todavia, deve-se observar que as garantias minimizam os riscos de prejuízos, mas não os eliminam completamente.

3.2.1 Fiança

Santos (2011, p. 196) salienta que “a fiança é contrato pelo qual o terceiro (fiador) vem garantir, total ou parcialmente, diante do credor (locador, no caso), o cumprimento de obrigação assumida pelo devedor, que é o afiançado (locatário, no caso)”.

A finalidade principal da garantia é afastar qualquer risco ao locador, nos casos em que haja o descumprimento por parte do locatário das obrigações contratuais a que se comprometeu. Procura-se impedir ou abrandar os prejuízos que se venha a ocorrer no futuro através das garantias contratuais relacionadas na Lei do Inquilinato.

Dentre as espécies de garantia elencadas na Lei do Inquilinato, a fiança é a mais utilizada nos contratos de locação. Sobre isso, Capanema (2011, p. 240) assegura que:

De todas as garantias admitidas pela lei, a mais utilizada é a fiança, que constitui pacto acessório pelo qual alguém, a quem chamamos de fiador, se obriga perante ao credor, a pagar a dívida do devedor, afiançado, caso este não o faça.

Sobre a pluralidade da fiança, Santos (2011, p. 197) explica que:

A caução em dinheiro e a fiança são as mais comuns das garantias dadas no caso de locação de imóveis, como tradicionalmente se verifica no direito brasileiro. Por isso mesmo é que suscitam mais estudos dos juristas, além de maior numero de lides a serem resolvidas pelo Judiciário.

O locador pode escolher qualquer das hipóteses de garantia previstas na Lei do Inquilinato, entretanto, é autorizado ao locador requerer apenas uma das garantias elencadas, não sendo permitida a cumulação de garantias.

A fiança é estipulada para durar até a entrega das chaves do imóvel a locador, é garantia estabelecida sem limitação de tempo, coisa que permite ao fiado exonerar-se, a partir do término do prazo contratual, nos termos do artigo 1.500 do Código Civil, salvo se renunciou a este direito (CARNEIRO, 2012, p. 296).

A fiança é a forma jurídica através da qual uma pessoa se responsabiliza, perante o credor, pelo cumprimento de determinada obrigação assumida por outrem. A fiança pode ser parcial ou total, em relação a um contrato locatício. Será parcial quando ficar restrita a um limite de valor determinado, ou, ainda, durante um prazo fixo.

Nos contratos de locação, a fiança é total, prevalece sobre todos os compromissos da locação e vige até o efetivo recebimento das chaves do imóvel pelo Locador.

Sobre o tema, expõe Costa (2012, p. 192):

Muito justificadamente a lei proibiu a cumulação de garantias num mesmo contrato, em ser art. 37, parágrafo único. Trata-se de preocupação social para com a pessoa do locatário, considerando a parte mais fraca na relação contratual, sobretudo na locação residencial. Evita-se assim o hábito que se tornara comum de se permitir que o locador faça exigências absurdas e exageradas ao locatário, sob a singela desculpa de que apenas busca assegurar o cumprimento do contrato de locação.

No que se refere ao seu objeto, a fiança locatícia é uma obrigação de natureza civil. É de caráter acessório, estando vinculado a uma obrigação principal, possuindo natureza gratuita.

Assim sendo, Capanema (2009, p. 240) assegura que:

Distingue-se do aval, já que este é garantia de natureza cambial, enquanto que fiança se refere às obrigações civis. Trata-se de contrato acessório, sendo de sua própria natureza a gratuidade, embora se admita que se transforme em oneroso, quando se convencionar a remuneração do fiador, tal como ocorre na fiança comercial ou bancária.

Sendo um contrato gratuito, não se admite interpretação restritiva, nem ampliação da interpretação presunção ou analogia.

Sobre as suas formalidades, a lei demanda que seja realizado de forma escrita, podendo as partes acordar por instrumento público ou particular, confirmando a obrigação assumida.

A fiança pode ser fixada no contrato principal ou em documento apartado. Geralmente, administradoras de imóveis acrescentam o contrato de fiança no mesmo contrato de locação, na forma de cláusula de fiança ou garantia.

Uma característica fundamental sobre a fiança é a responsabilidade do fiador até que sejam entregues as chaves. Será tratado do tema quando se falar da responsabilidade civil do fiador.

A nova Lei do Inquilinato trouxe um aumento de possibilidade de se assegurar os contratos de locação. Com isso, há o crescimento de certa tranquilidade ao mercado imobiliário. Entretanto, é verdade que nenhuma garantia é absoluta, não havendo como impossibilitar o risco do contrato de uma forma confiável em sua totalidade.

3.2.2 Caução

A caução, umas das formas de garantias locatícias, descrita no artigo 37, I, da lei 8.245/91, seus formalidades e requisitos é o constante no artigo 38 do mesmo diploma legal.

A caução que nada mais é do que o locatário prestar uma garantia significa dar uma precaução, uma segurança ao locador que em caso de futuro inadimplemento ele terá da onde se ressarcir, da onde retirar, de onde receber essa dívida (ALMEIDA, 2008).

Ao contrário da fiança que é uma caução pessoal, este tipo de caução poderá ocorrer entre bens móveis ou imóveis, ou seja, o locatário deixará como garantia ao locador um bem móvel ou imóvel de sua propriedade, que em caso de inadimplemento este servirá como pagamento da dívida em toda ou em parte.

Tal garantia que pode ser uma hipoteca; um penhor; poderá ocorrer caução em dinheiro de até três meses de alugueis; e a anticrese.

Deve-se lembrar sempre que a caução de bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos, e a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da matrícula, isso para ocorrer a publicidade em relação a terceiros (COELHO, 2008).

Algumas ressalvas essenciais são:

- Que bens inalienáveis, imóveis dotais ou bens de família não poderão ser dados em caução; assim como o bem que for dado em caução ficará fora também do comercio.

- No caso de reajuste de aluguel ou inflação a garantia se tornando insuficiente poderá ser pedida complementação da mesma;

- Caução fundada em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras (artigo 38 § 3º).

Como forma de dar mais juridicidade ao que vem a ser caução vem o seguinte trecho:

Dando continuidade ao tema as formas de garantias da locação, esmiuçaremos a caução que, genericamente, é sinônimo de cuidado, bem como precaução, ou seja, prestar caução é garanti alguém como precaução de futuro prejuízo (MONTEIRO, 2011, p. 53).

Assim, fica explanado o que vem a ser a caução, uma das formas de garantias locatícias existentes na lei do inquilinato, e que não vem a ser a garantia mais comum na sociedade nas relações jurídicas que envolvem a locação (PEDROTTI, 2005).

3.2.3 Contrato de seguro de fiança locatícia

O seguro de fiança locatícia é um contrato de seguro, regulamentado pelo CC, de acordo com o qual o segurador se obriga a garantir o segurado através do pagamento do prêmio. A regulamentação do seguro fiança foi fixada pela Superintendência de Seguros Privados por meio da Circular nº 1, de 14 de janeiro de 1992 (VENOSA, 2010).

A instituição do seguro fiança não agradou imediatamente os locadores e locatários, principalmente no que se refere à abrangência do seguro, no entanto, a atual Lei do Inquilinato é clara no sentido de que o seguro de fiança locatícia abrange a totalidade das obrigações do locatário (BRASIL, 1991).

3.2.4 Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento

A cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento é a modalidade de garantia inserida na Lei do Inquilinato por intermédio da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005. Nessa modalidade as garantias são as aplicações financeiras.

Segundo Venosa (2010), a inserção desta nova modalidade de garantia colocou o contrato de locação em segmento importante do mercado financeiro.

3.3 NOVA LEI DO INQUILINATO (LEI 12.112/2009)

A lei 8.245/01 sofreu mudanças inseridas pela Lei 12.112/09 que tiveram como meta corrigir alguns defeitos e imperfeições técnicos ao mesmo tempo em que buscou o legislador propiciar aos locadores maior elenco de situações e possibilidades jurídicas para agilizar os procedimentos de despejo (AVVA, 2012).

Não há uma lei nova (como se costumou chamar “Nova Lei do Inquilinato”), mas sim uma nova redação a dispositivos então vigentes, aperfeiçoando regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano (LEAL, 2011).

Essas inovações foram necessárias, pois à época nos deparamos com notícias como:

Segundo o Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo (Ibedec), estima-se que em todo o Brasil mais de 3 milhões de imóveis encontram-se fechados, pois os proprietários desistiram de alugá-los. “Com a nova lei, que garante o despejo imediato dos inadimplentes, esses imóveis entrarão novamente no mercado, trazendo um leque maior de opções para os inquilinos e refletindo em uma baixa nos preços, devido à alta oferta”, avalia José Geraldo Tardin, presidente da entidade. Segundo ele, pesquisas mostram também que 96% dos locadores de imóveis têm um único imóvel alugado, demonstrando que a renda do aluguel vai para sua subsistência e faz falta quando não honrado (CÂMARA, 2011, s. p.).

Na esfera contratual, ou seja, em relação ao contrato de locação, as alterações foram poucas tanto na locação residencial quanto na comercial. A meta maior objetivada era a de assegurar maior flexibilidade e possibilidade de efetivação da tutela jurisdicional que busca o locador.

Com isso, a maior mudança ocorreu no campo dos processos judiciais de despejo. A finalidade das alterações foi agilizar a retirada do inquilino “mau pagador” de dentro do imóvel, já que essa situação tida como inadmissível, pois um proprietário que coloca seu imóvel a disposição para locação, leva mais de 12 meses para tirar de dentro do imóvel um inquilino que não cumpre com a sua obrigação de pagar o aluguel. As alterações objetivaram agilizar esta retirada, além de ampliar garantias seja para locador quanto para locatário (RALDI, 2009).

Conforme relatos de Bastos (2009), a Lei n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009 trouxe mudanças no diploma vigente, sendo que as mais destacadas e comentadas na doutrina seguem:

a) Redução do prazo para o locador reaver o imóvel, tendo em vista a simplificação do processo e a redução dos prazos para desocupação, podendo em alguns casos ocorrer em 15 dias;

b) explicar pontos divergentes da doutrina e jurisprudência que, em alguns casos entendiam que a responsabilidade dos fiadores cingia-se ao fim do contrato e não até a entrega definitiva das chaves. A nova redação do Art. 39 não deixa quaisquer dúvidas ou hipóteses para interpretações divergentes: a responsabilidade vai até a entrega das chaves;

c) possibilitar que os fiadores nos contratos por prazo indeterminado, eximam-se da fiança, notificando o locador, mas continuando responsáveis pelos débitos existentes e por aqueles incidentes nos 120 dias posteriores à notificação; mesmo direito terá aquele que afiançou e ocorreu a separação de fato, judicial, divórcio ou dissolução da união estável ou a morte de um dos cônjuges;

d) fixar que a multa penal por rescisão do contrato, que era fixa, seja agora proporcional ao lapso temporal restante;

e) possibilidade de despejo com liminar para os contratos de locação que não tenham as garantias do Art. 37 da Lei n. 8.245/91, no caso de fiança extinta e exoneração consumada;

f) o direito de depurar a mora que era de 2 vezes a cada 12 meses, foi reduzido para 1 (uma) vez a cada 24 meses;

g) a redução do montante da caução que era de 12 para 6 locativos, na hipótese de execução provisória do despejo; h) nas ações revisionais de aluguéis, propostas pelo locador, o valor do alugue provisório não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do pedido e quando propostas pelo locatário, não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O contrato é o elemento mais eficaz em que se solucionam conflitos sociais provenientes da falta de cumprimentos das obrigações de fazer, de compromissos e promessas do acordo firmado, sendo a maneira de assegurar aquele que se sentir ameaçado ou lesado de seu direito possa recorrer ao Estado, órgão responsável pela tutela jurisdicional.

Os contratos são administrados por princípios fundamentais servindo como instrumentos entre a racionalidade econômica e os valores de justiça. Segundo alguns aspectos os contratos podem ser classificados de várias formas, e essas diferenças têm como meta aproximar ou distanciar um fato jurídico de incidência de certas normas.

Com isso, verificou-se que existem várias espécies contratuais e, conforme o intuito deste trabalho, torna-se fundamental adentrar na esfera dos contratos de locação, que hoje é entendida apenas no sentido de locação de coisa, contudo, o Código Civil de 1916 tratava de locação de coisa, locação de trabalho e locação de obra.

A locação de coisa é o contrato em que uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

O contrato de locação de imóvel urbano é o contrato de locação de coisa onde o objeto é um imóvel urbano, sendo este considerado como coisa corpórea que tem utilização com características urbanas independentemente de se encontrar topograficamente, dentro ou fora de uma zona urbana.

Estes contratos são regulamentados pela Lei 8.245/1991, também conhecida como Lei do Inquilinato, sendo que exclui a incidência sobre alguns imóveis urbanos elencados no seu artigo 1º. Essa locação pode ser residencial, de temporada ou não residencial, esta se referindo a imóveis reservados à prática de atividade relacionada a processo produtivo de organizações atuantes na indústria, comércio e prestação de serviços.

A lei nº 8.245/91 foi bastante justa ao garantir o mínimo de 30 (trinta) meses no contrato de locação assegurando ao locatário uma maior tranquilidade de permanecer no imóvel pelo tempo determinado, o locador em contrapartida passa a adquirir após

os 30 (trinta) meses contratuais o direito à denúncia vazia, conforme foi explanado ao longo do trabalho.

No entanto, por ter sido editada em 1991, os procedimentos nela presentes estavam fora da realidade dos dias de hoje e, com isso, possuíam lacunas que geravam debates, inclusive jurisprudenciais, sobre algumas questões não tratadas por ela.

Assim sendo, o legislador, editou a nova lei do Inquilinato, 12.112/09, que procurou adequá-la à realidade social e econômica dos dias atuais e tratar dos assuntos relevantes que a antiga não dispunha.

As alterações ocorridas através da Lei 12.112/09 procuraram aperfeiçoar a lei, tendo em vista que da entrada em vigor da Lei de Locação 8.245/91 até o projeto de lei decorreram-se quinze anos. Foi necessário adaptar a lei quanto às mudanças advindas com o CC que entrou em vigor no ano de 2002.

A Lei 12.112/09 aperfeiçoou as regras, conhecidas como de direito material e os procedimentos, conhecidos como regras de direito processual, sendo, entretanto, as mais importantes contidas nas regras processuais, positivando os entendimentos jurisprudenciais acumuladas durante esses anos.

Deste modo, a Lei 12.112/09 conferiu maiores garantias aos locadores. Atendendo, desta maneira, ao direito à razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação, disposto no artigo 5.º, inciso LXXVIII da Constituição Federal.

Assim sendo, com essa simplificação nas ações de despejo, os proprietários se sentiram mais amparados, permitindo um crescimento no número de imóveis oferecidos para locação, refletindo positivamente também nos locatários, que terão mais alternativas e, possibilidade de redução no valor do aluguel, devido à maior oferta de imóveis no mercado imobiliário.

E, havendo mais imóveis no mercado, mais pessoas terão onde morar, posto que, não obstante à facilitação para a aquisição do imóvel próprio, o fato é que, por motivos vários, muitas pessoas alugam ao invés de comprar.

Com isso, as alterações se mostravam necessárias, e por esse motivo a Lei 12.112/09 veio restabelecer o equilíbrio entre as partes da relação locatícia, haja vista a proteção exacerbada que a Lei n.º 8.245/91 conferia aos locatários.

Portanto, a Lei 12.112/09 adequou as regras locatícias ao Código Civil Brasileiro de 2002 e às regras processuais do Código de Processo Civil, aprimorou os

procedimentos da Lei do Inquilinato e, enterrou várias divergências que existiam na doutrina e jurisprudência.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, J. E. Locação: Inovações da Lei n. 12.112/2009. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 34, p. 30-8, jan-fev 2008.

ASCENSÃO, J. O. **Direito civil reais**, 5 ed., Coimbra: Coimbra, 2010.

ASSIS, O. Q. Princípio da autonomia da vontade x princípio da boa-fé (objetiva): Uma investigação filosófica com repercussão na teoria dos contratos. **Jus Navigandi**: o maior portal jurídico do Brasil. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6349> Acesso em: 30 out. 2022.

AVVAD, P. E. **Condomínio em edificações no novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

AZEVEDO, Á. V. **Teoria Geral das Obrigações e Responsabilidade Civil**, 12^a ed., Editora Atlas. 2008.

_____. **Bem de família**: com comentários à Lei 8.009/90, 4 ed., São Paulo: Revistados Tribunais, p. 28-9, 2012.

_____. **Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos**, 2 ed., São Paulo: Atlas, 2014.

BASTOS, N. **Comentários sobre as mudanças da lei do inquilinato pela lei 12.112/09**, 2009. Site Blex. Disponível em: <http://blex.com.br/index.php/2009/praxis/946>. Acesso em: 30 out. 2022.

BEVILÁQUA, C. **Código civil anotado**, vol. 4, Rio de Janeiro: Francisco Alves, 2012.

BIERWAGEN, M. Y. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no Novo Código Civil**, 3 ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

BITTAR, C. A. **Direitos do Consumidor**: Código de Defesa do Consumidor, 4 ed., Rio de Janeiro, Editora Forense Universitária, 2011.

BRASIL. Presidência da República. **Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. [Lei do Inquilinato/Locações]**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 30 out. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei no 12.112, de 09 de dezembro de 2009. [Lei do Inquilinato/Locações]**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12112.htm . Acesso em: 30 out. 2022.

CANARIS, C. W. **Direitos fundamentais e direito privado**. Trad. Ingo Wolfgang Sarlet e Paulo Mota Pinto. Lisboa: Almedina, 2006.

CAPANEMA, S. **Da locação de Imóvel Urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

CARNEIRO, W. A. M. **Anotações à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

COELHO, F. U. **Código Comercial**: legislação complementar anotados, 6 ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. **Manual de Direito Comercial**: Direito de Empresa, 24 ed., São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, J. F. L. **Locação**: questões atuais e polêmicas, 2 ed. rev. e atual., Curitiba: Juruá, 2008.

COSTA, D. J. **Os novos rumos da locação de imóveis**,. 2 ed., São Paulo: Sugestões Literárias, 2010.

COSTA, C. C. O. **Locação de Imóvel Urbano**. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, M. H. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**: Lei 8.245, de 18-10-1991, São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, 23 ed. rev e atual. de acordo com a Reforma do CPC, vol. 3, São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, 25 ed., vol. 3, São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, 27 ed., vol. 3, Editora Saraiva. São Paulo, 2013.

DONNINI, R. F. A revisão dos contratos no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011.

ESPÍNOLA FILHO, E. **Manual do inquilinato no direito civil vigente**, 2 ed., Rio de Janeiro: Borsoi, 2009.

FAQUIM, R. C. **O contrato de locação residencial urbano sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor**. Âmbito Jurídico, jan 2013. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&ar . Acesso em: 30 out. 2022.

FIGUEIREDO, F. V.; GIANCOLI, B. P. **Nova lei do inquilinato**: análise crítica das alterações introduzidas pela lei n. 12.112/2009. São Paulo: Saraiva, 2008.

FIUZA, C. Direito Civil. Curso Completo. **Revista Atual**. Belo Horizonte: Del Rey, 2014.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Novo Curso de Direito Civil**: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. **Novo Curso de Direito Civil**, vol. 4. Tomo I, 9 ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

GOMES, O. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, p. 537, 2008.

_____. **Contratos**, 24 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

GONÇALVES, C. R.; VENOSA, S. S. Teoria Geral dos Contratos: contratos em Espécie, classificação dos contratos, contratos. **Revista realizada pelo Prof. Anivaldo da Silva Cardoso**, n. 1, p. 1-12, jun 2007.

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro**, vol. III, Contratos e Atos Unilaterais, 5 ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **Direito Civil I Esquematizado**, 3ª ed., São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Direito Civil Esquematizado**, vol. 2, Coordenador Pedro Lenza, 2 ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

GRAU, E. R. **A ordem econômica da Constituição de 1988**: interpretação e crítica. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

JUNQUEIRA, G. J. P. **Manual prático de locação**: de acordo com o novo código civil, lei 10.406 de janeiro de 2002, 2 ed., Curitiba: Jurua, 2013.

KÜMPEL, V. F. **Direito Civil**: direito dos contratos, v. 3, 2 ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

LISBOA, R. S. **Manual de Direito Civil**: contratos e declarações unilaterais, teoria geral e espécies, vol. 3, 3 ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

LOUREIRO, L. G. **Teoria geral dos contratos em espécie**, 3 ed., São Paulo: Método, 2008.

MAGALHÃES, R. B. **A nova lei do inquilinato comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

MILHOMENS, J. **Manual Prático dos Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

MIRANDA, P. **Locação de imóveis e prorrogação**, 2 ed., Rio de Janeiro: José Konfino, 2006.

_____. **Locação de imóveis e prorrogação**. Campinas: Servanda, 2014.

MONTEIRO, W. B.; MALUF, C. A. D.; SILVA, R. B. T. **Curso de Direito Civil**: dos contratos em geral, das várias espécies de contrato dos atos unilaterais, da responsabilidade civil, 36 ed., São Paulo: Saraiva, 2010.

MONTEIRO, F. D. R. **A nova lei do inquilinato**, 1 ed.; Rio de Janeiro: Forense, 2011.

NADER, P. **Curso de direito civil**: contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

NORONHA, F. **Direito das obrigações**, São Paulo: Saraiva, v. 1, 2013.

PACHECO, J. S. **Comentários à nova lei das locações urbanas**: lei 4.494, de 25 de novembro de 1964. Rio de Janeiro: Borsoi, 2005.

_____. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**, 10 ed. rev. e aum., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEDROTTI, I. A. **Comentários à lei de locação**: lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. São Paulo: Método, 2005.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil**, vol. 3, 10 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2006.

POPP, C. **Comentários a nova lei do inquilinato**, 4 ed., Curitiba: Juruá, 2006.

RALDI, M. A. **Considerações gerais à Lei nº 12.112 de 09.12.2009**: A nova performance da Lei do Inquilinato, 2009 e 2012. Disponível em: http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5768. Acesso em: 30 out. 2022.

REALE, M. **O projeto de Código Civil**: situação atual e seus problemas fundamentais, São Paulo: Saraiva, 2006.

RIZZARDO, A. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Aide, 2008.

_____. **Contratos**, 9 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2009.

RODRIGUES, S. **Direito Imobiliário**. Noções gerais sobre locação, 2007. Disponível na Internet. URL: http://www.jurisway.org.br/v2/cursosentrar.asp?id_curso=597. Acesso em: 30 out. 2022.

ROSENVALD, N. Art. 565. In: PELUSO, C. (Coord.) **Código Civil Comentado**: Doutrina e Jurisprudência, 3 ed., Barueri, SP: Manole, p. 579, 2009. SAMPAIO, R. M. C. **Direito Civil: Contratos**, 4 ed., São Paulo: Atlas, 2014.

SANTOS, G. **Locação e despejo**: comentários à lei 8.245/91, 3 ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

SANTOS, M. A. **Primeiras linhas de direito processual civil**, 20 ed. atual., São Paulo: Saraiva, 2011.

SCAVONE JUNIOR, L. A. **Comentários às alterações da lei do inquilinato**: lei 12.112, de 09.12.2009. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

_____. **Direito Imobiliário**: Teoria e prática, 5 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012. SIMÃO, J. F. **Direito Civil**: contratos, 3 ed., São Paulo: Atlas, 2008.

SLAIBI FILHO, N. As leis que regem as locações de prédio urbano no novo Código Civil. **Jus Navigandi**, Teresina, a. 7, n. 62, fev 2008.

<https://jus.com.br/artigos/3791/as-leis-que-regem-as-locacoes-de-predio-urbano-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 30 out. 2022

SOUZA, S. C. **Da locação do imóvel urbano**: direito e processo, 1 ed., Rio de Janeiro: Revista Forense, 2012.

TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil**: volume único, 5ª ed., São Paulo: Método, 2014.

TEPEDINO, G. **Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil**. In: Temas de direito civil. Rio de Janeiro. Renovar, 2012.

THEODORO JR., H. **O Contrato e seus princípios**. Rio de Janeiro: Aide, 2013.

TORRES, M. A. A. **A propriedade e a posse**. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2008.

VASCONCELOS, J. C. T. **Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2012.

VENOSA, S. S. **Nova Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática, 2 ed., São Paulo: Atlas, 2005.

_____. **Alguns aspectos da fiança no inquilinato, após a lei 12.112/2009**, 2007. Site. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/100389/alguns-aspectos-da-fianca-no-inquilinato--apos-a-lei-12-112-2009>. Acesso em: 30 out. 2022.

_____. **Direito Civil**: Contratos em Espécie, 8 ed., São Paulo: Atlas S.A., 2008.

_____. **Direito Civil**: Contratos em espécie, 10ª ed., São Paulo: Atlas, 2010.

_____. **Direito Civil**: Contratos em Espécie e Responsabilidade civil. São Paulo: Atlas S.A, 2011.

_____, **Direito Civil**, vol. II, 3 ed., São Paulo, Atlas, 2012.

_____. **Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**, 4 ed.,
São Paulo: Atlas S.A, 2014.