



FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU
DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

Larissa Cerqueira Lima Franco

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:
Lei N. 8.245/91 – Lei do Inquilinato

Salvador
2017

Larissa Cerqueira Lima Franco

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:

Lei N. 8.245/91 – Lei do Inquilinato

Monografia apresentada à Faculdade Baiana de Direito, como requisito obrigatório para obtenção do título de Pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária.

Salvador

2017

Larissa Cerqueira Lima Franco

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:
Lei N. 8.245/91 – Lei do Inquilinato**

Monografia aprovada como requisito para obtenção do grau Especialista em Direito e Gestão Imobiliária, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2017

Agradeço a todas as pessoas que direta e indiretamente me incentivaram na realização deste trabalho.

“Qualquer caminho é apenas um caminho e não constitui insulto algum – para si mesmo ou para os outros – abandoná-lo quando assim ordena o seu coração.

(...) Olhe cada caminho com cuidado e atenção.

Tente-o tantas vezes quantas julgar necessárias...

Então, faça a si mesmo e apenas a si mesmo uma pergunta:

Possui este caminho um coração?

Em caso afirmativo, o caminho é bom. Caso contrário, esse caminho não possui importância alguma.”

Carlos Castañeda

RESUMO

O tema “locação” merece atenção e cuidados especiais, por ser bastante delicado, envolvendo o direito fundamental à moradia. Discute-se a respeito da locação as cláusulas de proteção ao locatário e seus efeitos na presente legislação brasileira. Assim sendo, o contrato de locação é um dos mais importantes e também um dos mais utilizados na órbita contratual. Por esse motivo, talvez desperte tanta controvérsia e mereça a atenção de tantos estudiosos do Direito, e, inclusive, atenção especial do legislador, que designou uma lei especial para esse tipo de contrato, a lei nº. 8.245, publicada em 18 de outubro de 1991, que regula sobre as locações de imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes, denominada Lei do Inquilinato. 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 através da lei do inquilinato (Lei n. 8.245/91) e sua atualização (Lei n. 12.112/09). Logo, concluiu-se que as inovações advindas com a entrada em vigor do novo Código Civil em 2002, aliadas às modernas alterações de regras processuais, motivaram o legislador infraconstitucional a discutir e aprovar mudanças naquela lei especial, que vieram à tona com a supramencionada Lei n. 12.112/09.

Palavras-chave: Locação. Imóveis urbanos. Lei do Inquilinato.

ABSTRACT

The theme "leasing" deserves attention and special care, because it is quite delicate, involving the fundamental right to housing. The renter's clauses and their effects in the present Brazilian legislation are discussed regarding the lease. Therefore, the lease is one of the most important and also one of the most used in the contractual orbit. For this reason, it may arouse so much controversy and deserve the attention of so many scholars of law, and even special attention of the legislator, who appointed a special law for this type of contract, law no. 8,245, published on October 18, 1991, which regulates leases of urban real estate and related procedures, called the Tenancy Law. In view of this, this descriptive and exploratory bibliographic study aims to describe the operation and importance of the lease of urban properties through the tenancy law (Law No. 8,245 / 91) and its updating (Law No. 12.112 / 09). Therefore, it was concluded that the innovations brought about by the entry into force of the new Civil Code in 2002, together with the modern changes in procedural rules, motivated the infraconstitutional legislator to discuss and approve changes in that special law, which came to light with the aforementioned Law n. 12,112 / 09.

Key-words: Rental. Urban real estate. Law of Tenancy.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS SOBRE OS CONTRATOS	13
1.1 Classificação dos contratos	14
1.1.1 Quanto à responsabilidade de obrigação das partes	14
1.1.2 Quanto à sua forma	17
1.1.3 Quanto à designação	17
1.1.4 Quanto ao seu objeto	18
1.1.5 Quanto à coletividade	19
1.1.6 Quanto à transferibilidade	19
1.1.7 Quanto à reciprocidade	20
1.2 Princípios do Direito Contratual	20
1.2.1 Princípio da dignidade humana	20
1.2.2 Princípio da autonomia da vontade	21
1.2.3 Princípio da função social do contrato	23
1.2.4 Princípio da obrigatoriedade do contrato	26
1.2.5 Princípio da relatividade dos efeitos	27
1.2.6 Princípio da boa-fé objetiva	28
1.2.7 Princípio da equivalência material	29
CAPÍTULO II – CONTRATOS DE LOCAÇÃO	30
2.1 Natureza jurídica dos contratos de locação	30
2.1.1 Classificação dos contratos de locação quanto à natureza jurídica	31
2.2 Elementos, particularidades e requisitos	32
2.3 Espécies de contrato de locação	35
2.4 Formas de extinção do contrato de locação	36
CAPÍTULO III – CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS	38
3.1 Espécies de contrato de locação de imóveis urbanos	40

3.2 Elementos do contrato de locação	44
3.2.1 Forma	44
3.2.2 Objeto	46
3.2.3 Sujeito	47
3.3 Características do contrato de locação de imóveis urbanos	48
3.4 Tipos de contrato de locação de imóveis urbanos	49
3.4.1 Residenciais	49
3.4.2 Não residenciais	51
3.4.3 Temporários	52
3.5 Papel das empresas imobiliárias na locação de imóveis urbanos	53
3.6 Direito de propriedade e direito de locação	55
CAPÍTULO IV – LEI N. 8.245/91: LEI DO INQUILINATO	58
4.1 Direitos e deveres dos contratantes	60
4.1.1 Deveres do locador	60
4.1.2 Direitos do locador	62
4.1.3 Deveres do locatário	64
4.1.4 Direitos do locatário	65
4.2 Garantias locatícias	68
4.2.1 Fiança	68
4.2.2 Caução	70
4.2.3 Contrato de seguro de fiança locatícia	72
4.2.4 Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento	72
4.3 Nova lei do inquilinato (lei 12.112/2009)	72
CONSIDERAÇÕES FINAIS	75
REFERÊNCIAS	78

INTRODUÇÃO

A locação de imóveis urbanos é um tema bastante presente no dia a dia dos brasileiros, que por diversas causas optam por este meio de contrair direitos e obrigações.

De acordo com Gonçalves (2007), o Código Civil (CC) de 2002 definiu locação como o contrato pelo qual “*uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo da coisa não fungível, mediante certa retribuição*”.

Tal contrato é seguramente um dos mais importantes, assim como um dos mais utilizados na seara contratual e suas partes são denominadas locador e locatário. Talvez por esse motivo desperte tanta discussão e mereça a atenção de inúmeros estudiosos do Direito, e, inclusive atenção especial do legislador, que organizou uma lei específica a ser utilizada nesse tipo de contrato (VENOSA, 2012).

No período da Idade Antiga, a ideia de locação já era abordada pelos romanos, que a distinguiam sob três espécies distintas, quais sejam: a *locatio conductio operum* (locação de serviços), a *locatio conductio rerum* (locação de coisas) e a *locatio conductio operis* (locação de obras, ou empreitada) (DINIZ, 2007).

No Brasil, diante da publicação do CC de 1916 esta classificação continuou a ser utilizada, abrangendo a parte de locações sob esses três aspectos. Contudo, com o surgimento do Código Civil Brasileiro de 2002, esta classificação foi banida, passando a locação a ser tratada de maneira única, não havendo mais, com isso, a distinção feita até então entre locação de coisas, de serviços e de obras. Deste modo, o diploma civil resolveu sistematizar o contrato de locação, deixando de proceder a estas distinções (GONÇALVES, 2007).

Assim, foi elaborada a Lei do Inquilinato visando pacificar as relações entre locadores e locatários de imóveis urbanos, tendo em vista a discrepância que havia entre eles, ou seja, o locador, normalmente, detentor de melhores condições financeiras que o locatário, ditava todas as regras da relação. Logo, era necessário

impor limites à vontade do locador, a fim de que a relação ficasse equilibrada (AZEVEDO, 2012).

Surgiu, com isso, a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1.991, também conhecida como Lei do Inquilinato e, objetivando amparar a parte fraca da relação, trouxe óbices na retomada do imóvel por parte do locador (BRASIL, 1991).

Só que, com essa proteção conferida aos locatários, algumas pessoas temiam construir e adquirir imóveis para dar em locação, devido a dificuldade de reavê-los futuramente, ou seja, os proprietários preferiam manter seus imóveis fechados ao invés de alugá-los.

Desta forma, a Lei n.º 8.245/91 necessitava de mudanças, já que suas regras estavam em descompasso com a sociedade, tendo em vista que, a maioria dos locadores possuía um único imóvel alugado e, o valor dos locativos servia para complementarem suas rendas (BRASIL, 1991).

Com isso, teve que ser implantada a Lei 12.112/2009, que também favoreceu os fiadores, visto que, permitiu que se exonerassem de suas responsabilidades, em alguns casos.

O mercado imobiliário também foi beneficiado, já que, com a maior facilidade na retomada do imóvel, os locadores se sentiram mais seguros e, com isso, houve aumento das ofertas de imóveis para locação, o que, de certa maneira, beneficiou também os locatários, que tiveram mais opções e, maior possibilidade de negociação quanto aos valores dos aluguéis.

Assim, sendo, segundo alguns autores a alteração da lei tornou-se fundamental, levando-se em conta o grande número de locações celebradas no país (VASCONCELOS, 2012).

Para outros, a Lei do Inquilinato sofreu alterações que objetivavam aumentar a oferta de imóveis, facilitar a locação e dar maior segurança jurídica aos locadores (SCAVONE JÚNIOR, 2009).

Acredita-se que provas incontestáveis desta afirmação encontram-se na “nova lei” sendo que dentre elas, teria havido a simplificação do processo de despejo para torná-lo célere e, com isso, promover segurança e justiça social e, junto disso, havia a previsão de que os valores dos aluguéis caíam dada a maior acessibilidade e proteção contratual. As regras ficariam mais claras e atualizadas (RALDI, 2012).

Logo, as alterações trazidas pela Lei 12.112/2009 à Lei do Inquilinato prometeram uma maior agilidade e flexibilidade aos contratos, teoricamente facilitando a locação e, em caso de quebra contratual, a retomada do imóvel por parte do locador de forma mais fácil por prometer uma ação de despejo mais efetiva e célere e a possibilidade do fiador quebrar este compromisso contratual dentro das normas e condições pela lei estabelecidas.

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 através da lei do inquilinato (Lei n. 8.245/91) e sua atualização (Lei n. 12.112/09).

CAPÍTULO I – ASPECTOS GERAIS SOBRE OS CONTRATOS

O contrato é a mais comum e importante fonte de obrigação. Seu conceito é bastante antigo, já que nasceu quando pessoas começaram a se relacionar, vivendo em sociedade.

Pereira (2006) esclarece que um contrato é uma ferramenta criadora, modificadora ou extintora 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 trato com. É o interesse comum entre duas ou mais pessoas pelo mesmo objeto. Conforme relatos de Monteiro (2010), é o *acordo de vontades que tem por fim 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 realização de um contrato, a vontade bilateral das partes em determinada coisa é fundamental, contudo, três princípios básicos regem a validade desse contrato, como:

a) O princípio da vontade autônoma das partes, estipulando 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;
e

c) O princípio da obrigatoriedade, onde os acordos devem ser cumpridos e respeitados, conhecido como *pacta sunt servanda*.

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

1.1 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

Classificar o contrato é indispensável, já que cada contrato apresenta fatos diversificados. 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 posicionar corretamente o negócio jurídico no âmbito do exame de seu adimplemento e inadimplemento.

1.1.1 Quanto à responsabilidade de obrigação das partes

O contrato, quanto à sua responsabilidade de obrigação, 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. Assim sendo, o aspecto analisado é exatamente a natureza da obrigação, que se faz à apenas uma das partes, logo, unilateral.

Todavia, Coelho (2012) observa uma possível falta de entendimento sobre o termo “contrato unilateral”, já que pode ser confundido com a existência de somente uma parte, o que desconfiguraria 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: comodato, mútuo 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, entendendo que basta que as partes envolvidas tenham direitos e obrigações para configurar a bilateralidade. Realmente um contrato pode ter mais de dois participantes, porém, 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, no momento em que são regularmente elaborados e executados, podem auferir 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 almejado, com ônus de um sacrifício patrimonial. Se 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) destaca 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 determinadas, 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 (sorte, azar, acaso). 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 relatos 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 à sua forma

O contrato, quanto à sua forma, é classificado em: solenes ou formais, não solenes ou informais, consensuais e reais.

Contratos solenes ou formais são aqueles que devem respeitar a forma prescrita em lei, tendo como forma a escritura pública. Enquanto que os contratos não solenes ou informais são aqueles que não precisam respeitar a forma prescrita na legislação, são livres, ou seja, podem ser por uma escritura particular ou mesmo verbal (GONÇALVES, 2008, p. 85).

Os contratos consensuais, segundo Gonçalves (2008, p. 86-7): “são aqueles que se formam unicamente pelo acordo de vontades (*solo consensu*), independentemente da entrega da coisa e da observância de determinada forma.”.

Enquanto que os contratos reais, “são os que exigem, para se aperfeiçoar, além do consentimento, a entrega (*traditio*) da coisa que lhe serve de objeto, como os de depósito, comodato, o mútuo, por exemplo, e alguns poucos (penhor, anticrese, arras)” (GONÇALVES, p. 86-7).

1.1.3 Quanto à designação

O contrato, quanto à designação, é classificação em: nominados e inominados.

Atualmente, a distinção que é feita entre contratos nominados (típicos) e inominados (atípicos) está relacionada aos contratos que possuem denominação e aos que não possuem *nomen jûris*. Nesta colocação de ideias e ensinamentos busca-se o entendimento de Loureiro (2008, p. 147), que explica:

Contratos nominados (típicos) são aqueles que têm *nomen jûris* e estão previstos e regulados na lei. Vale dizer, que são contratos especificamente regulamentados por um texto legislativo, possuem denominação legal e própria. Podendo ser exemplo desse tipo de contrato, o contrato de compra e venda, de locação, dentre outros disciplinados no Código Civil e em lei esparsas.

No que se refere aos contratos inominados (atípicos), ou seja, esses contratos afastam-se completamente dos modelos legais já estabelecidos, no entanto, não violam a ordem pública e a Função Social do Contrato. Nessa espécie destaca-se a lição de Loureiro (2008, p. 148):

São aqueles não expressamente previstos em lei. O legislador não estabelece um modelo a ser observado, de forma que eles podem ser livremente convencionados pelas partes, independentemente da observância proposta pela lei.

Tratando-se do tema contratos inominados, Loureiro (2008) enfatiza que, o caráter inominado de um contrato não significa que ele escapa a todo regime legislativo. A ele se aplicam todas as regras no Título V, livro I do Código Civil, assim como as disposições da Teoria Geral das Obrigações.

O art. 425 do Código Civil garante que: “É lícito as partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste código”. Os contratos em relação à sua designação, normalmente servem de modelos para outros contratos e, estão previstos e regulados na lei, sobretudo no Código Civil.

1.1.4 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”.

Porém, os contratos patrimoniais são diferentes 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”.

1.1.5 Quanto à coletividade

O contrato, quanto à coletividade, é classificação em: individuais e coletivos.

Na visão de Gonçalves (2008, p. 81), os contratos individuais são aqueles em que as vontades são consideradas individualmente, mesmo que envolva várias pessoas.

Enquanto que os contratos coletivos são aqueles geralmente encontrados nos ramos do direito do trabalho e direito empresarial, pois se realizam pelo acordo de vontades entre duas ou mais pessoas jurídicas de direito privado (GONÇALVES, 2008, p. 81).

1.1.6 Quanto à transferibilidade

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

Segundo 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.

1.1.7 Quanto à reciprocidade

O contrato, quanto à reciprocidade, é classificação em: principais e acessórios.

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 Dignidade Humana

Trata-se do princípio que está no texto constitucional em seu art. 1º, III, assim disposto:

Art.1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

(...)

III – a dignidade da pessoa humana.

De acordo com Gagliano e Filho (2006, p. 29), definir este princípio, se tratando de cláusula geral, é uma missão bastante difícil, pois “traduz um valor fundamental de respeito à existência humana, segundo as suas possibilidades e expectativas, patrimoniais e afetivas, indispensáveis à sua realização pessoal e à busca da felicidade”.

“Mais do que garantir a simples sobrevivência, este princípio assegura o direito de se viver plenamente, sem quaisquer intervenções espúrias – estatais ou particulares – na realização desta finalidade” (GAGLIANO; FILHO, 2006, p. 29).

Sob esta ótica, Tepedino (2012, p. 25) enfatiza que:

...a escolha da dignidade da pessoa humana como fundamento da República, associada ao objetivo fundamental da erradicação da pobreza e da marginalização, e de redução das desigualdades sociais, juntamente com a previsão do § 2º do art. 5º, no sentido da não exclusão de quaisquer direitos e garantias, mesmo que não expressos, desde que decorrentes dos princípios adotados pelo Texto Maior, configuram uma verdadeira *cláusula geral de tutela e promoção da pessoa humana*, tomada como valor máximo pelo ordenamento.

Deve-se elucidar que os princípios da autonomia privada e da livre iniciativa continuam existindo e os contratos devem ser adimplidos. Contudo, atualmente, não se concebe mais que o tratamento dispensado ao contratante desrespeite a dignidade da pessoa humana.

Desse modo, não se pode aceitar que uma obrigação inadimplida leve a ferir a dignidade da pessoa humana para que seja cumprida.

1.2.2 Princípio da Autonomia da Vontade

Este princípio é fundamental ao direito contratual, tendo em vista que as pessoas são livres para contratar, e, deste modo, este princípio alicerça a liberdade contratual (GONÇALVES, 2007).

Ao se manifestar este princípio, Simão (2008, p. 8) ressalta que:

O poder que as partes tem de contratar e suscitar, mediante declaração de vontades, e feitos reconhecidos pela lei. É correto afirmar que o contrato reflete a vontade das partes e seu poder de auto-regulamentação ao qual a lei empresta sua força coercitiva. Assim, o contrato faz lei entre as partes (*pacta sun servanda*) e, então, temos a sua força obrigatória (68).

Segundo Kümpel (2008, p. 23) o princípio da autonomia da vontade é aquele que surge por acordo livre dos contratantes. Assim sendo, este autor menciona que:

Sendo aquele que se funda na liberdade contratual das partes, consistindo no poder de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontade balizada a liberdade na função socioeconômica do contrato e na boa-fé dos contratantes.

Adotando o raciocínio de que o princípio da autonomia de vontade é a livre opção de contratação. Sampaio (2014, s. p.) relata que:

O princípio da autonomia da vontade consistente na plenitude de agir dos contratantes, pensamento estruturado na doutrina da liberdade sem peias do homem, cuja derivação é a liberdade econômica, geravam direitos e obrigações que exauriam o alcance do contrato. Neste contexto, o princípio que norteava as relações contratuais era o do predomínio da autonomia de vontade ou a *pacta sun servanda* dos romanos. Diante disto, nada além da vontade dos contratantes, importa na formação e execução dos contratos.

Diante do exposto, deve-se enfatizar que o contrato surge por acordo da vontade livre e soberana, insuscetível de modificação por qualquer outra força que não derive das partes envolvidas.

Observa-se também o posicionamento de Azevedo (2014, p. 25) ao tratar do princípio da autonomia da vontade, destacando que a liberdade de contratar decorre de fazer contrato e, a liberdade contratual é aquela em que os contratantes discutem o conteúdo do contrato. Nesta linha de raciocínio o autor, se manifesta da seguinte forma:

A autonomia da vontade patenteia-se, a cada instante no ambiente dos contratos, que nascem sob sua influência direta. É a vontade, que, ao

manifestar-se, retrata o interesse da pessoa física ou jurídica, no meio social. A vontade, assim é autônoma ao exteriorizar-se, reafirmando a liberdade do homem na programação de seus interesses. É preciso, entretanto, distinguir essa liberdade, no âmbito dos contratos. Apresenta-se ela duas facetas: a liberdade de contratar e a contratual. Pela primeira, a todos é lícita a elaboração de contratos. Todos são livres para física e materialmente os contratos, desde preenchidos os requisitos de validade dos atos jurídicos. No âmbito da liberdade contratual, na discussão das cláusulas e condições contratuais, há, na prática, o prevalecimento da vontade do economicamente forte.

Torna-se fundamental salientar que, a liberdade de contratar restringe-se em nome de um interesse maior, ou seja, de ordem pública, que deve atender os interesses essenciais ao Estado e à Sociedade. Assim, o princípio da autonomia da vontade deve ser pautado em estipulações que não contrariem a moral e os bons costumes (AZEVEDO, 2014).

1.2.3 Princípio da Função Social do Contrato

A primeira e maior função social do contrato, na concepção de Beviláqua (2012), é a função de conciliação de interesses colidentes, a fim de salvar a sociabilidade, condição fundamental para a vida humana, ou seja, a coexistência social, a partir da necessidade de ultrapassar o período de lutas contínuas, em que os grupos primitivos preferiam tomar aquilo de que precisavam, a obtê-lo pela troca.

Beviláqua (2012) percebe que, individualizado, o contrato atende outra função que está ao lado da primeira, passando a ser uma forma de assegurar a individualidade humana, já que, quanto mais variam os contratos e quanto maior é a quantidade de bens sobre os quais eles versam, tanto mais forte e extensa é a personalidade individual, mais vasto é o volume de utilidades que ela tem a seu dispor.

Sabe-se, inclusive, que o contrato desempenha o importante papel de circulação de riquezas para a realização dos inúmeros interesses sujeitos à regulação pela vontade individual e, por esse motivo, constitui-se numa das mais importantes ferramentas jurídicas de consecução de interesses econômicos e de cooperação entre as pessoas, no plano dos valores a que o direito deve servir (BEVILÁQUA, 2012).

O Código Civil Brasileiro estabelece, em seu artigo 421, que a liberdade de contratar será desempenhada em razão e nos limites da função social do contrato. Trata-se, certamente, de cláusula geral cujo conteúdo deverá ser estabelecido pela atividade social, numa sociedade em constante mudança e evolução, possibilitando ao legislador e ao magistrado uma função mais criadora, de acordo com o princípio da eticidade, cujo apoio básico é o valor da pessoa humana como fonte de todos os valores (REALE, 2006).

De acordo com este mesmo autor, o que se percebe, é, resumidamente, uma estrutura normativa concreta, ou seja, deposta de qualquer apego a simples valores formais abstratos. Tal objetivo de concretude impõe soluções que deixam margem ao Juiz e à doutrina, com frequente apelo a conceitos integradores de entendimento ético, tal como os de boa-fé, equidade, probidade, finalidade social do direito, equivalência das prestações, o que talvez não seja do agrado dos partidários de uma concepção mecânica ou naturalística do Direito, mas este é incompatível com leis rígidas de tipo físico-matemático. A exigência de concreção surge exatamente da contingência insuperável de permanente adequação dos modelos jurídicos aos fatos sociais *in fieri*.

Segundo Azevedo (2008, p. 116) a ideia de função social do contrato:

está claramente determinada pela Constituição, ao fixar, como um dos fundamentos da República, o valor social da livre iniciativa (art. 1º, IV); essa disposição impõe, ao jurista, a proibição de ver o contrato como um átomo, algo que somente interessa às partes, desvinculado de tudo o mais. O contrato, qualquer contrato, tem importância para toda a sociedade e essa asserção, por força da Constituição, faz parte, hoje, do ordenamento positivo brasileiro.

A consideração expressa da existência de uma função social exercida pelo contrato e que lhe é própria e que não pode ser deixada de ser observada, representa, com certeza, um dos maiores progressos na teoria geral dos contratos introduzidos pelo Código Civil Brasileiro em vigor, já que representa uma evidente reação antiindividualista que impõe uma completa alteração da forma de sua interpretação.

Isto porque, deixa-se de considerar somente a intenção das partes e a satisfação de seus interesses puramente individuais e passa-se a reconhecer o

contrato como uma ferramenta de convívio social e de preservação de interesses da coletividade, no que encontra a sua razão de ser e de onde extrai a sua força, pois é a ordem estatal que lhe confere eficácia.

Surge a doutrina da função social à procura da recuperação do equilíbrio social nas relações contratuais e, de certa forma, do refazimento das próprias matrizes filosóficas do Direito, a partir da limitação de institutos de conformatação nitidamente individualista, a fim de atender aos pareceres do interesse coletivo, acima dos interesses particulares, incluindo individualmente a tutela da parte mais frágil da relação contratual.

No que diz respeito ao tema, Noronha (2013, p. 28) analisa que:

o interesse fundamental da questão da função social das obrigações está em despertar a atenção para o fato de que a liberdade contratual (ou mais amplamente, a autonomia privada) não se justifica, e deve cessar, quando afetar valores maiores da sociedade, supra-contratuais, e, além disso e agora no âmbito estritamente contratual, também deve sofrer restrições quando conduzir a graves desequilíbrio entre os direitos e obrigações das partes, que sejam atentatórios de valores de justiça, que também têm peso social. É isto que se pretende significar quando se diz que nos contratos o interesse do credor tem de ser legítimo, para ser digno de tutela jurídica.

Sob esta ótica, a importância do contrato como ferramenta de política econômica e social é reconhecida, justificando a intervenção do Estado na regulamentação do Negócio Jurídico, objetivando à justa distribuição de riquezas e à realização de Justiça Social.

Entretanto, definir o sentido e o alcance da função social do contrato é uma tarefa bastante árdua, já que se trata realmente de conceito aberto, cujo preenchimento está associado aos valores morais, sociais, culturais e ideológicos de cada momento histórico da sociedade humana, em que deverá lançar mão o hermenauta, considerando todas as características do caso e os elementos acima que, por outra parte, lhe são intrínsecos.

No que se refere à dificuldade referida, é possível reconhecer que a função social do contrato é um princípio geral de direito, flexível, que impõe a adaptação do direito contratual aos interesses maiores da coletividade e se concretiza pela atuação jurídica, através de implantação de medidas e mecanismos capazes de restringir qualquer desigualdade, dentro da relação contratual, e de veicular as

imposições do interesse público, se baseando na promoção do bem estar social e na implantação da Justiça Social (GRAU, 2010).

Deste modo, a função social do contrato incide na promoção da igualdade substancial e, concomitantemente, na defesa dos interesses difusos da sociedade, ou seja, se de lado objetiva garantir o desenvolvimento das atividades econômicas, através da livre iniciativa e da livre concorrência, objetivando o desenvolvimento e a repartição mais equilibrada das riquezas; de outro, procura limitar ao mínimo as liberdades individuais, para repressão ao abuso do poder econômico.

Neste sentido, a função social do contrato se fundamenta na consonância entre a autonomia da vontade e a solidariedade social e pode ser entendida como objetivo a ser atingido pelas partes através do Negócio Jurídico, através da conciliação dos seus interesses com os interesses da sociedade, tendo como meta o bem-estar social.

Donini (2011, p. 73-4) ressalta que:

a função social do contrato, que não autoriza que se pactue contrariamente aos ideais de justiça, hoje é enaltecida, mas que sempre deveria ter existido nas relações contratuais, pois está intimamente ligada à ideia de comutatividade ou justiça comutativa. Na realidade, a função social do contrato sempre fez parte da teoria contratual. Só não foi utilizada porque se acreditava que ela seria obtida pela simples atuação dos contraentes, o que não aconteceu satisfatoriamente.

Por esse motivo, a função social deve ser a razão do contrato e seus limites devem ser estabelecidos, de acordo com critérios que favoreçam o desenvolvimento e a repartição mais equilibrada das riquezas, assim como que restrinjam qualquer desigualdade dentro da relação contratual, desde o momento de sua formação até sua completa execução, a partir de algumas vedações para que o seu uso não se converta em abuso, mas, também, de determinadas imposições, a fim de que sua utilização possa se converter na satisfação dos interesses coletivos.

1.2.4 Princípio da Obrigatoriedade do Contrato

Seguindo a tese de que pelo princípio da autonomia privada, a pessoa que contratar fica obrigada a cumprir a avença, 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 evidente 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.

1.2.5 Princípio da Relatividade dos Efeitos

Fundamenta-se no entendimento de que, de acordo com Gonçalves (2012, p. 19), “os efeitos do contrato só se produzem em relação às partes, àqueles que manifestaram a sua vontade, não afetando terceiros”.

Existem exceções em que, para Coelho (2012, p. 70): “no tocante às vantagens, portanto, os efeitos do contrato podem afetar patrimônio de sujeito não contratante. No que diz respeito à criação de obrigações, porém, os efeitos são restritos aos contratantes”.

Herança, seguro de vida e convenções coletivas de trabalho são alguns exemplos que podem representar exceções.

1.2.6 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 a 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.

1.2.7 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, independente 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 a necessidade 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 atribuem-se 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 tem 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 contato 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 obriga-se 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 esta 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 especifica, 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 descumprido, incluindo-se o inadimplemento tanto culposo, quanto involuntário. Caso o contrato seja descumprido, 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 no momento em que 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.

CAPÍTULO III – CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Determinada a locação e a sua forma de contratação compete definir o contrato de locação de imóvel urbano, sendo este espécie do gênero. Desse modo, a definição de locação é mais ampla do que de locação de imóvel urbano.

A especificação está fundamentada precisamente no objeto da locação, que é um imóvel urbano, e suas formas de contratos estão regimentados pela Lei n 8.245/1991, também conhecida como Lei do Inquilinato, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertencentes” (BRASIL, 1991), referenciada pelo Código Civil no seu artigo 2.036: “A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida” (BRASIL, 2001).

Para Caio Mário (2012, s. p.), na locação de coisa, “qualquer coisa não-fungível pode ser objeto de locação corpórea ou incorpórea, móvel ou imóvel, inteira ou fracionada”.

Logo, a partir do conceito deste mesmo autor, locação de imóvel urbano não envolve como objeto coisas móveis ou incorpóreas, todavia, pode ser inteira ou fracionada.

A Lei do inquilinato versa uma propriedade incorpórea, o fundo de comércio, contudo, embora seja uma propriedade realmente abstrata, por vincular-se basicamente a geografia do imóvel (corpóreo), considera-se um acessório da locação corpórea ou objeto de cessão (CAIO MÁRIO, 2012).

Analisando a nomenclatura utilizada no Código Civil e na Lei do Inquilinato, percebe-se que o Código Civil utiliza o termo “prédio urbano” e a Lei do Inquilinato utiliza “imóvel urbano”.

Assim sendo, compreende-se que esses dois termos são considerados sinônimos, conforme relatos de Rosenvald (2009, p. 2.222) ao art. 2.036 do Código Civil, que denomina “prédio”, utilizando o termo “imóvel” sem qualquer distinção: “A Lei do inquilinato continua em vigor e, na qualidade de norma especial, mantém a regência sobre matéria de locação de imóveis urbanos, sobre a qual o Código corretamente não se debruçou”.

No que se refere ao caráter urbano dos imóveis, Pacheco (2008, p. 227) destaca que:

O adjetivo “urbano” provém do latim, *urbanus*, relativo à cidade, de que proveio, também, o sentido figurado de polido ou civilizado. O imóvel, de cuja locação cuida a Lei n.º 8.245/91, é o construído ou não construído, como já salientamos, mas localizado na área urbana do município.

Porém, a melhor discussão sobre o que é imóvel urbano para a Lei de Locação não é a mencionada, visto que, de acordo com Simão (2008, p. 4), “[...] Imóvel urbano não significa aquele que se localiza na cidade. Imóvel urbano é aquele cuja destinação é urbana, ou seja, aquele que se destina à habitação ou comércio”.

Diniz (2006, p. 14) reconhece que os termos “imóvel” e “prédio” podem vir a ser utilizados como sinônimos.

Do mesmo modo, Scavone Junior (2012, p. 913) assegura que “*Predium* era a denominação dada pelos romanos para imóveis construídos ou não. Por isso indiferente o uso das expressões”.

Enfocando no termo “urbano”, Venosa (2014, p. 379) considera urbano “conforme sua destinação e não de acordo com sua localização. Ainda que situado em área rural, mas destinado à moradia ou ao comércio, o imóvel deve ser considerado urbano para fins de locação e do direito que a rege”.

Sob esta mesma ótica, Rizzardo (2009, p. 486) descreve que: “de acordo com o rigoroso sentido técnico-jurídico da expressão “prédio urbano”, este assim se denomina não por encontrar-se na zona urbana ou suburbana dos municípios, mas porque se destina a fins mais compatíveis com a vida urbana”.

Dessa forma, não somente os prédios residenciais localizados nas zonas urbanas e suburbanas dos municípios são considerados prédios urbanos, mas, inclusive, todos os que, embora não se reservem à residência das pessoas nem se localizem naquelas zonas, são também prédios urbanos, considerando suas finalidades são mais compatíveis com a vida e as necessidades urbanas, como são os prédios comerciais e industriais, os utilizados por hotéis, motéis, clubes recreativos e esportivos, armazéns, escritórios, oficinas etc.

Finalmente, a Lei n 8.245/1991 restringe os imóveis urbanos que são por ela regidos, excluindo a locação de imóveis do Poder Público: vagas autônomas de garagem ou espaços de estacionamentos, apart-hotéis ou hotéis-residência ou equiparados, e os contratos relativos a arrendamento mercantil, que serão disciplinados pelo Código Civil ou pelas leis específicas existentes, de acordo com o art. 1º da mencionada lei:

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 e 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 (BRASIL, 1991).

Diante do exposto, concluiu-se que o conceito de locação de imóveis urbanos como o contrato estabelecido pelas partes, comprometendo, mediante determinada remuneração, à entrega do imóvel destinado à habitação ou à atividade empresarial, por determinado período de tempo, onde o locatário terá direito ao uso e gozo do referido imóvel.

3.1 ESPÉCIES DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Segundo o artigo 3º da Lei n.º 8.245/91, “o contrato de locação de imóveis urbanos pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Pacheco (2008, p. 135) enfatiza que o contrato de locação de imóveis urbanos poderá ser ajustado por prazo determinado, indeterminado, ou, também, sem prazo.

Para Santos (2009, p. 40), quando a lei relata que o contrato de locação poderá ser ajustado por qualquer prazo, ela apenas se refere ao contrato escrito

com prazo determinado, já que quando o ajuste for verbal, presumir-se-á que o contrato é por prazo indeterminado.

Nesse contexto, Popp (2006, p. 73) menciona que, quando o contrato for por prazo determinado poderá: originar-se com prazo certo; originar-se sem prazo, sendo alterado depois, no sentido de determinar prazo específico; ou originar-se com prazo certo, contendo cláusula de prorrogação automática por prazo previamente determinado.

Na visão de Miranda (2006, p. 55) “o contrato poderá ser por prazo determinado ou indeterminado, sendo que o prazo determinado poderá ser longo ou curto e para efeito de pagamento de aluguéis poderá se dar em dias, semanas ou até meses ou anos”.

Souza (2012, p. 47) expõe que, no Brasil sempre vigorou absoluta liberdade para convencionar o prazo da locação, competindo às partes, sem interferência do Estado, decidir o que melhor lhes aprouver.

O contrato de locação de imóveis urbanos poderá ser celebrado por qualquer prazo, podendo ser ajustado por prazo determinado ou indeterminado, como: “contrato de locação de imóvel por prazo determinado é aquele em que as partes estabelecem um termo final certo, que deverá ser por elas respeitado, salvo situações excepcionais” (SOUZA, 2012, p. 47).

Contrato de locação de imóvel urbano por prazo indeterminado é aquele em que o locador poderá a qualquer momento, exercer a reprise, desde que satisfeitas às condições da lei. Este contrato poderá desde o início ser por prazo indeterminado, ou prorrogar-se após a expiração do prazo anteriormente convencionado.

Nesse contexto, dispõe Costa (2010, p. 21), “Prorrogação legal, por tempo indeterminado dos contratos, findos os respectivos prazos, fixando o locatário no imóvel.”

Ocorre sempre e é muito comum, após a expiração do prazo do contrato, o locatário continuar no imóvel, convertendo-se, assim, para locação por prazo indeterminado.

Deste modo, poderá ser escrito ou verbal o contrato de locação e, poderá ser determinado ou indeterminado o prazo de sua duração. Todavia, se for ajustado verbalmente, haverá presunção de ser o prazo indeterminado.

No que se refere ao contrato verbal, conforme relatos de Souza (2012, p. 49), não há que se falar em vênias conjugais, pois presume-se que tenha sido ajustado por prazo indeterminado e neste, não é exigida a vênias conjugais.

Contudo, se o contrato for escrito e com prazo determinado igual ou superior a dez anos, caso o locador ou locatário sejam casados, dependerão de vênias conjugais, como prescreve a parte final do artigo 3º da Lei n.º 8.245/91.

Popp (2006, p. 70) estabelece vênias conjugais:

Ao contrário do que os mais desavisados possam pensar, a expressão vênias conjugais significa consentimento, autorização do outro cônjuge e é dirigida tanto ao homem quanto à mulher, pois em se tratando de autorização oriunda do marido ter-se-á o caso de outorga marital, se da mulher, o de outorga uxória.

Existe uma discordância doutrinária sobre a vênias conjugais na locação de imóveis urbanos de pessoas casadas sob o regime da separação total de bens, visto que o Código Civil, em seu inciso I do artigo 164718 menciona que a vênias conjugais é fundamental para alienar ou gravar de ônus real bens imóveis, menos quando o regime for o da separação absoluta de bens.

Assim, caso a lei a dispense nos casos de alienação, não faria sentido exigí-la para a locação com prazo superior a dez anos, quando o casamento é regido pela separação total de bens.

Sob esta ótica, Simão (2008, p. 24) destaca que:

Assim, após a promulgação do Novo Código Civil, deve-se compreender o art. 3º da Lei n.º 8.245/91 da seguinte maneira: “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênias conjugais, se por mais de dez anos, salvo se o regime adotado for o da separação absoluta de bens”.

Contudo, Azevedo (2012, p. 18) entende que, fica proibido a ambos os cônjuges contratar particularmente locação de imóvel urbano por prazo igual ou superior a dez anos, caso o locador não obtenha a vênias conjugais, independente do regime de bens do matrimônio.

Percebe-se, que a discordância existe no sentido de ser a Lei do Inquilinato n.º 8.245/91 anterior ao Código Civil de 2.002, entretanto, por se tratar de norma especial não teria sido revogada pela norma geral.

A vênia conjugal é determinada para ambas as partes, tanto para o locador quanto para o locatário, caso sejam casados. Tal determinação existe para evitar fraudes, a fim de que um cônjuge não venda o imóvel sem o consentimento do outro, simulando uma locação com prazo superior a dez anos e um valor irrisório.

De acordo com Santos (2009, p. 40), o contrato de locação por prazo determinado igual ou maior dez anos que não tiver a vênia conjugal não é nulo, apenas origina num resultado de desobrigar o cônjuge que não anuiu tal prazo.

Logo, se o cônjuge do locatário não autorizou o contrato de locação, não poderá ser obrigado a cumpri-lo. Não obstante a validade do contrato, este perde sua eficácia em relação ao cônjuge que não anuiu, no período que exceder o prazo de dez anos.

Se revelando neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça (STJ):

Anulável, e não nula, é a locação ajustada por mais de dez anos, sem a concordância de ambos os cônjuges locadores (art. 2º da Lei 6.649/79). Interessados na anulação serão o cônjuge não aquiescente ou seus herdeiros. (RSTJ 40/379 – Resp 10.914 – Rel. Min. Cláudio Santos – j. em 09.03.1992).

O problema está em saber se a vênia conjugal é ou não imprescindível, quando a locação é sucessiva e por prazo indeterminado ou determinado e o período de dez anos é ultrapassado.

Popp (2006, p. 73) informa que a lei não poderá ser objeto de subterfúgios insidiosos, e com isso, neste caso será necessária a vênia conjugal, sob pena de incutir o risco do locatário não atingir a locação prorrogada, acima do tempo legal, a pessoa do outro cônjuge.

Azevedo (2012, p. 18) relata que morrendo o locatário, o cônjuge sobrevivente ficará sub-rogado, e por esse motivo, deverá concordar com a obrigação locatícia superior a dez anos.

Segundo Souza (2012, p. 50), ainda que seja sugerida a citação expressa do consentimento do cônjuge no contrato de locação de imóvel, não é obrigatória, visto que, quando firmado o contrato, embora não exista cláusula expressa, mas se o

cônjuge da parte figurou como testemunha, não se opondo em relação ao prazo, considera-se que o mesmo anuiu para tanto.

Finalmente, Popp (2006, p. 71) enfatiza que caso um dos cônjuges não autorize a locação, sem motivo justo, o consentimento poderá ser suprido judicialmente.

Logo, conclui-se que o contrato de locação de imóvel urbano poderá ser escrito ou verbal; sendo escrito, por prazo determinado ou indeterminado, ou também, sem prazo; sendo verbal, presumir-se-á que é por prazo indeterminado.

Também, na hipótese de ser escrito e por prazo igual ou superior a dez anos, sendo locador ou locatário casado, dependerá da vênua conjugal, exceto no regime de separação absoluta de bens, embora haja divergência. Todavia, o consentimento poderá ser suprido judicialmente, se o cônjuge recusar a anuir sem justo motivo.

3.2 ELEMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação de imóveis urbanos apresenta três elementos essenciais: a forma, o objeto e os sujeitos do contrato.

3.2.1 Forma

Pelo contrato ser um negócio jurídico bilateral, precisa, a fim de que seja válido, de consentimento, ou seja, de um acordo de vontades entre locador e locatário.

Assim sendo, Popp (2006, p. 27), destaca que “[...] para que tenha existência, validade e eficácia todo contrato depende de um prévio acordo de vontades, ainda que sua execução possa se dar contra a vontade de quem se obrigou”.

O consentimento pode ser tácito ou expresso, não tendo nada a ver com o consentimento escrito ou verbal, sendo que no consentimento expresso há manifestação direta, positiva, inequívoca da vontade, enquanto no consentimento tácito, há a manifestação indireta de vontade (PACHECO, p. 56).

Entretanto, na concepção de Popp (2006, p. 28), a vontade revelada pelas partes pode ser anunciada ou tácita, sendo que a declaração expressa de vontade

poderá se dar pelo modo verbal ou escrito e, este poderá ocorrer por instrumento público ou particular.

Todavia, existe uma discordância doutrinária relacionada à declaração tácita de vontade, pois, parte da doutrina defende que a omissão e o silêncio podem ser tidos como manifestação de vontade, enquanto outra parte defende que quem cala a rigor não diz nada em Direito.

Sob esta ótica, acatando a omissão como declaração tácita de vontade está Pacheco (2005, p. 56), ao relatar que “[...] a omissão e o silêncio podem ser tidos como manifestação de vontade, pelo consentimento ou não, relativamente aos atos que se têm em vista [...]”.

Além disso, Popp (2006, p. 28) destaca que não se pode confundir manifestação tácita com o silêncio, já que no Direito, diferente do ditado popular, quem cala não consente, uma vez que quem cala nada diz.

Contudo, existem três circunstâncias onde o silêncio poderá valer como manifestação de vontade, que se restringem em haver consenso expresso ou tácito a respeito da locação e de suas condições, assim como, objeto, aluguel e outras cláusulas. Não havendo acordo em qualquer das condições, não se terá contrato algum (POPP, 2006).

Conforme relatos de Pacheco (2005), o consentimento é uma condição básica no contrato de locação, e com isso, a declaração de vontade deverá ser dada sem vício, ou seja, sem dolo, erro, violência ou incapacidade, já que revogariam o contrato, devendo se submeter às regras regulares do Direito.

Deste modo, percebe-se que a declaração de vontade, ou seja, o consentimento bilateral é estritamente imprescindível para que o contrato de locação seja válido.

O Douto Desembargador do Tribunal de Justiça (TJ) do Distrito Federal Espínola Filho (2009), elucida que, tanto realizada através de contrato escrito, como realizada através de contrato verbal, a locação sempre será um contrato. Portanto, não poderá se falar em locação sem contrato.

Desta forma, deve-se ponderar sobre as formas do contrato de locação. Para Magalhães (2005, p. 22), “[...] A locação, quanto à forma de sua celebração, pode ser escrita ou verbal”.

Assim, Pacheco (2005) compreende que a lei não requer nenhuma forma especial, portanto, será válido o contrato independentemente da maneira que se revestir, podendo ser seguida a forma escrita ou verbal.

Por sua vez, Popp (2006) enfatiza que o contrato de locação poderá ser realizado por qualquer das formas admitidas em Direito, sendo geralmente expresso, ainda que seja possível a forma tácita.

Em sendo expresso, poderá ser verbal ou escrito, sendo o último aconselhado por ele, já que, sendo escrito, o contrato gerará título executivo para eventual cobrança de créditos que dele decorra, assim como, permitirá maior facilidade para a prova do vínculo contratual existente.

Em alguns casos, a lei requer que o contrato de locação seja escrito, através de um instrumento público ou particular, sendo este último consolidado por duas testemunhas (PACHECO, 2005).

Logo, o contrato de locação poderá ser realizado de forma tácita ou expressa. Sendo expresso, poderá ser escrito ou verbal. E sendo escrito, poderá se feito por instrumento público ou particular. Neste último caso, torna-se fundamental a assinatura de duas testemunhas.

3.2.2 Objeto

A apresentação de um elemento chamado objeto é imprescindível para que exista o contrato de locação. Na concepção de Popp (2006), o objeto deverá ter três particularidades básicas: ser bem infungível, não consumível e lícito.

O objeto da coisa locada deverá ser bem não fungível, pois incumbe ao locatário restituí-la ao locador findado o contrato, ou seja, a necessidade do bem ser infungível decorre de uma obrigação fundamental do locatário, qual seja, devolver a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações oriundas da utilização normal do objeto (VENOSA, 2008, p. 121).

Assim sendo, Popp (2006, p. 24) esclarece o significado de bem infungível:

É todo aquele que, ao contrário dos fungíveis, perfeitamente individualizado, não pode ser substituído por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. Normalmente a fungibilidade ou não do objeto decorre da

própria natureza deste. Não existem, por exemplo, bens imóveis fungíveis, pois a fungibilidade é própria dos bens móveis. No entanto, existem bens móveis infungíveis.

O objeto, além de infungível, também deverá ser não consumível. Desta maneira, Venosa (2008, p. 121) elucida que “[...] Ficam, portanto, excluídas da locação as coisas consumíveis, como a energia elétrica anteriormente referida.”

O CC Brasileiro determina em seu artigo 8616 os bens consumíveis. E no artigo 10417 constitui o objeto lícito como uma das condições de validade do negócio jurídico.

Venosa (2008, p. 121) doutrina que “[...] nula será a locação de objeto ilícito”. Defende também que, nulo será o negócio do qual o objeto seja inidôneo.

E finalmente, Popp (2006, p. 26) enfatiza que o objeto também deverá possuir um preço, pois a locação é um negócio bilateral e oneroso, e com isso, torna-se fundamental a existência de remuneração nesta espécie de contrato. Devido à natureza do contrato, o preço deverá ser fixado de comum acordo pelas partes, haja vista que, o contrário, ensejaria a anulabilidade do negócio.

Na locação de imóveis urbanos, o preço deverá obedecer ao padrão monetário vigente, não poderá ser fixado em cotação estrangeira ou ser vinculado à variação cambial ou ao salário mínimo, de acordo com o artigo 17 da Lei n.º 8.245/91.

Portanto, o objeto deverá ser infungível, não consumível, lícito e devido à natureza do contrato, deverá haver remuneração, sob pena de se ter outra figura contratual, qual seja, o comodato.

3.2.3 Sujeito

Não adianta a presença desses elementos citados anteriormente, se não houver o sujeito, ou seja, as partes dessa relação jurídica contratual.

Assim, Espínola Filho (2009, p. 8) detalha que:

Resultante de um contrato, que confere, a uma das partes, o uso e gozo da coisa locada, o direito atribuído, em consequência, não tem caráter real, mas é pessoal, obrigacional. Denomina-se locador quem entrega a coisa, geralmente da sua propriedade, a outrem, para que este faça uso dela; locatário, também chamado inquilino, é quem a recebe, para uso e gozo.

De acordo com Souza (2012), são elementos constituintes do contrato, o locador e o locatário ou inquilino, pessoas naturais ou jurídicas, capazes ou incapazes, devidamente representadas.

O locador não precisa ser fundamentalmente o proprietário da coisa locada. Portanto, quem tem a livre disposição do uso e gozo de uma coisa pode juridicamente entregá-la em locação.

O locador poderá manejar os interditos possessórios sem autorização do locatário, uma vez que, a posse direta do locatário não anula a posse indireta do locador.

Nesse interim, Santos (2009) destaca que é possível considerar como locador, dentre outros, o proprietário do imóvel, o promissário comprador ou cessionário, o usufrutuário, o possuidor, o fiduciário e inclusive, o próprio locatário, se autorizado pelo locador a sublocar.

Souza (2012) explana sobre o outro polo da relação contratual, que é o ocupado pelo locatário ou inquilino, a quem se atribui a posse direta do imóvel, sem a qual não lhe seria possível usá-lo e fruí-lo, o que retiraria do contrato todo o seu interesse econômico.

Assim sendo, conclui-se que a forma, o objeto e o sujeito são elementos fundamentais do contrato de locação de imóveis urbanos.

3.3 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).

3.4 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.

3.4.1 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 publico, 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).

3.4.2 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).

3.4.3 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).

3.5 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 regulamente 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.

3.6 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 IV - 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

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 *out-doors*, 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 vestustas 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.

4.1 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).

4.1.1 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.

4.1.2 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

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 poderão ser penhorados 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 guarnecendo no prédio (VENOSA, 2008).

4.1.3 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.

4.1.4 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 n° 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).

4.2 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.

4.2.1 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 número 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.

4.2.2 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 comércio.

- 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).

4.2.3 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).

4.2.4 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.

4.3 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 defrontamos 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 alugueis, 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 contra partida 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 jan 2017.

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: Revista dos 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 jan 2017.

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 jan 2017.

CÂMARA, O. B. **Nova Lei do Inquilinato**. Modificações na Lei 8.245/91, 2011. Disponível em: <http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinatomodificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-ofiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug>>. Acesso em jan 2017.

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: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13084>. Acesso em jan 2017.

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.

LEAL, A. **Professor da Facisa opina sobre nova lei do inquilinato**, 2011. Disponível em:

<<http://www.clicrn.com.br/servicos/noticias,172674,2,professor+da+facisa+opina+sobre+a+nova+lei+do+inquilinato+.html>>. Acesso em jan 2017.

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 jan 2017.

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

RICARTE, O. **O contrato de locação em vista da lei do inquilinato**, 2007. Disponível na Internet. URL:http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1051. Acesso em jan 2017

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 jan 2017.

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.

<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3791>. Acesso em jan 2017

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:

<http://www.migalhas.com.br/mostra_noticia_articuladas.aspx?cod=100389>.

Acesso em jan 2017.

_____. **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.