



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
MANUELLA IBAGY

**OS EFEITOS DAS ALTERAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NA
LEI DO INQUILINATO**

Palhoça

2017

MANUELLA IBAGY

**OS EFEITOS DAS ALTERAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NA
LEI DO INQUILINATO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Gisele R. Martins Goedert, Msc.

Palhoça

2017

MANUELLA IBAGY

**OS EFEITOS DAS ALTERAÇÕES DO NOVO CODIGO DE PROCESSO CIVIL
NA LEI DO INQUILINATO**

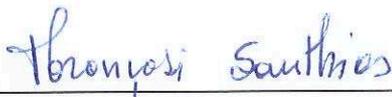
Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Palhoça, 30 de novembro de 2017.



Prof. e orientador GISELE R. MARTINS GOEDERT, MSC.

Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. TÂNIA SANTHIAS, MSC.

Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. ELVIS DANIEL MULLER, MSC.

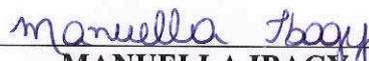
Universidade do Sul de Santa Catarina

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

OS EFEITOS DAS ALTERAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NA LEI DO INQUILINATO

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e a Orientadora de todo e qualquer reflexo acerca deste Trabalho de Conclusão de Curso. Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Palhoça, 10 de novembro de 2017.



MANUELLA IBAGY

Dedico este trabalho aos meus pais, por me apoiarem desde o primeiro suspiro, não largando a minha mão em momentos de insegurança e angústia. Dedico-lhes, por serem os grandes responsáveis pelo ser humano que me tornei.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus e seu infinito amor, por ter me dado o dom da vida. Ao meu Anjo da Guarda por ter iluminado os meus caminhos.

Aos meus pais, Leandro Ibagy e Marlucy Muller Ibagy, por terem me ensinado os verdadeiros valores e real sentido da vida, sem eles eu nada seria.

Ao meu irmão, Victor Ibagy, por me ensinar a ser forte para enfrentar os mais diversos desafios que o caminho nos guarda.

Ao meu namorado, Lucas Pacheco, por todo o apoio, companheirismo e paciência durante a jornada, quem soube me entender e me acalmar nos momentos de incerteza e angústia.

Aos meus amigos que me acompanham desde a infância, em especial Ana Luiza Heiderscheidt e Cláudia Baixo - esta última com quem tive a honra de compartilhar estes 5 (cinco) anos de curso de Direito – por dividirem esta amizade e alegria comigo por tantos anos.

Aos amigos que a vida me deu ao longo dos anos, cuja presença contenta a minha alma.

À minha professora orientadora, Gisele R. Martins Goedert, por sua sabedoria e paciência, minha eterna gratidão e imenso carinho por sua presença e ensinamento neste Projeto.

Aos colegas de faculdade, em especial Alice Schmitz e Gabriele de Souza, com quem tive o privilégio de passar os últimos anos de aprendizados, por todos os momentos vivenciados e por todo o conhecimento partilhado.

Enfim, aos meus colegas de trabalho que me incentivam diariamente, conduzindo os meus aprendizados ao melhor que posso ser.

“Dê o primeiro passo na fé. Você não precisa ver a escada inteira. Apenas dê o primeiro passo.” (Martin Luther King Jr.).

RESUMO

Pretende-se, com este trabalho, analisar os efeitos que a promulgação do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15) implicaram na Lei do Inquilinato, autuada sob o nº 8.245/91. Nessa monografia, serão apreciados os principais pontos que sofreram alterações, diante da consolidação do novo código processual brasileiro. Para tanto, deu-se início ao tema por meio de uma análise do contrato em sua forma mais abrangente, demonstrando-se suas características, bem como evolução histórica e atributos. Adiante, procurou-se pormenorizar o contrato de locação, palco da Lei do Inquilinato, oportunidade em que se demonstra sua composição e particularidades, dentre elas seus sujeitos, os quais são os protagonistas das questões pautadas. Abordando o tema central do trabalho, demonstraram-se as reações que a alteração do Novo Código de Processo Civil causou à Lei do Inquilinato. E, neste viés, apreciou-se a conduta tomada pelos civilistas do ramo imobiliário para evitarem prejuízos às partes envolvidas. Finalmente, observou-se que as alterações do Novo Código de Processo Civil atingiram a Lei do Inquilinato, motivo pelo qual as modificações junto à Lei nº 8.245/91 são essenciais para promover segurança jurídica às partes envolvidas nas relações locatícias, resguardando a celeridade e eficácia desta legislação especial. Para a realização deste trabalho deu-se ênfase ao procedimento metodológico dedutivo, com natureza qualitativa, por meio monográfico. Por sua vez, a pesquisa ocorreu de maneira bibliográfica e documental.

Palavras-chave: Novo Código de Processo Civil. Lei do Inquilinato. Contrato. Contrato de Locação. Segurança jurídica.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	10
2	ASPECTOS GERAIS DOS CONTRATOS	12
2.1	CONCEITO	12
2.2	EVOLUÇÃO HISTÓRICA	14
2.3	CLASSIFICAÇÃO	16
2.3.1	Da classificação dos contratos no Direito Romano	16
2.3.2	Da classificação dos contratos no Direito Moderno	17
2.3.2.1	Contratos típicos e atípicos.....	17
2.3.2.2	Unilaterais, bilaterais e plurilaterais	18
2.3.2.2.1	<i>Comutativos e aleatórios</i>	19
2.3.2.3	Paritários e de adesão	20
2.3.2.4	Pessoais e impessoais	21
2.3.2.1	Principais e acessórios	21
2.4	ESPÉCIES DE CONTRATOS	22
2.4.1	Compra e venda.....	22
2.4.2	Doação	23
2.4.3	Empréstimo: Comodato ou Mútuo.....	24
2.4.4	Fiança	25
2.4.5	Locação.....	26
2.5	PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AOS CONTRATOS	26
2.5.1	Autonomia da vontade e Consensualismo.....	26
2.5.2	Função social do contrato	27
2.5.3	Força obrigatória dos contratos: <i>Pacta sunt servanda</i>	28
2.5.4	Princípio da Revisão - <i>Rebus sic stantibus</i>.....	28
2.5.5	Boa-fé: subjetiva e objetiva	29
3	CONTRATO DE LOCAÇÃO	31
3.1	NOÇÕES GERAIS DO CONTRATO LOCATÍCIO	31
3.2	CONCEITO	32
3.3	EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DA LEI DO INQUILINATO (LEI Nº 8.245/91 E AS MODIFICAÇÕES EM 2009).....	33
3.4	REQUISITOS	36
3.5	SUJEITOS CONTRATUAIS	38

3.6	GARANTIAS LOCATÍCIAS.....	41
3.6.1	Caução.....	42
3.6.2	Fiança	43
3.6.3	Do seguro de fiança locatícia.....	45
3.6.4	Da cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento	46
4	LEI DO INQUILINATO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	47
4.1	CAUSAS DE ROMPIMENTO CONTRATUAL	47
4.1.1	Do mútuo acordo	48
4.1.2	Da prática de infração legal ou contratual.....	48
4.1.3	Da falta de pagamento dos alugueis e encargos.....	49
4.1.4	Da realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público	49
4.2	DAS CONSEQUÊNCIAS DA PROMULGAÇÃO DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL JUNTO À LEI DO INQUILINATO	50
4.2.1	Da mudança dos procedimentos “sumário” e “ordinário” para “procedimento comum”	51
4.2.2	Da alteração nos prazos para dias úteis	51
4.2.3	Da necessidade de designação de audiência de mediação e conciliação;.....	52
4.2.4	Da alteração na ação de consignação de pagamento.....	53
4.2.5	Dos procedimentos liminares	54
4.2.6	Dos impactos na ação revisional de aluguel.....	55
4.3	ALTERAÇÕES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO	55
4.4	DA NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO.....	57
4.5	VERIFICAÇÃO DE JULGADOS.....	57
5	CONCLUSÃO.....	61
	REFERÊNCIAS	64

1 INTRODUÇÃO

A presente monografia, requisito parcial para conclusão do curso de direito da Universidade do Sul de Santa Catarina - UNISUL, tem como objetivo apresentar os aspectos gerais dos contratos, demonstrando-se as características do contrato de locação, bem como analisar a aplicação da Lei do Inquilinato, diante das alterações do Novo Código de Processo Civil.

A motivação da pesquisadora relaciona-se à área de atuação desta, Direito Imobiliário, visualizando diariamente os problemas enfrentados pelo locador ao utilizar-se da ação de despejo, no entanto, em um espaço de tempo maior do que era de costume, causando um decréscimo em sua fonte de renda mensal.

A importância do tema versa especialmente para a área do direito imobiliário, no que diz respeito à utilização mais efetiva da Lei do Inquilinato dentro do Novo Código de Processo Civil, uma vez que suas alterações afetaram a eficiência dos procedimentos judiciais imobiliários.

Deste modo, a pesquisa busca verificar as mudanças trazidas no Novo Código Processual Brasileiro em relação à legislação especial, no caso, a Lei do Inquilinato. Isto posto, pretende-se equacionar a seguinte problemática: quais os efeitos das alterações do Novo Código de Processo Civil na Lei do Inquilinato? Neste sentido, o enfoque dá-se no que diz respeito à contagem dos prazos, criação da audiência de conciliação e mediação, liminares, mudança no procedimento e alterações nas ações revisionais e de consignação em pagamento e suas consequências.

O método de abordagem consiste no dedutivo, quanto ao pensamento. Em relação à natureza deste, reside no método qualitativo. O método de procedimento, por sua vez, expressa-se por meio monográfico. Por fim, a técnica de pesquisa adotada é a bibliográfica e documental.

Para a composição deste trabalho estruturou-se a pesquisa em cinco capítulos, sendo os assuntos distribuídos da maneira a seguir demonstrada.

Inicialmente, o presente capítulo introdutório, tem o condão de situar o tema central da pesquisa, bem como seu objetivo, o método utilizado e, por fim, a sua estruturação.

O segundo capítulo apresentará o contrato, neste norte, demonstrará sua evolução histórica, seus conceitos doutrinários, classificação, espécies e os princípios a ele inerentes.

O terceiro capítulo, por sua vez, detalha o contrato de locação. Desta maneira, rege sobre suas noções gerais e seu conceito, além dos requisitos para sua formação e seus

sujeitos. Outrossim, aborda as evoluções legislativas que a Lei nº 8.245 sofreu em 2009, com o advento da Lei nº 12.112.

O quarto capítulo direciona seus estudos ao tema central do trabalho, neste viés, apresenta as causas de rompimento contratual, as consequências dentro da Lei do Inquilinato e do contrato de locação pela promulgação do Novo Código Processual em 2015, além das ações tomadas pelos civilistas da área e, por fim, analisam-se julgados na área.

Finalmente, o quinto capítulo, consiste na conclusão formada pela pesquisadora com este trabalho.

Assim sendo, nesse trabalho o principal objetivo é identificar o reflexo que as alterações do Novo Código de Processo Civil trouxeram para a Lei do Inquilinato.

2 ASPECTOS GERAIS DOS CONTRATOS

O presente capítulo visa explorar o conceito, os princípios e a classificação, bem como as espécies dos contratos. Da mesma forma será apresentado o seu surgimento, e, neste sentido, será abordado desde o seu conceito, perpassando pela classificação até se chegar a identificação de seus princípios norteadores.

2.1 CONCEITO

Inicialmente, destaca-se que a figura do contrato está intimamente relacionada à autonomia das partes, haja vista que sem que os sujeitos do contrato demonstrem sua vontade, não há como se falar em negócio jurídico. Consequentemente, sem que haja negócio jurídico não há como configurar-se o contrato.

Na linha de raciocínio, o conceito de contrato não se encontra amparado no texto do Código Civil de 2002 – assim como não havia previsões no de 1916 – cabendo aos doutrinadores esta função. Salienta-se, no entanto, que o Código Civil de 2002 conceitua as figuras contratuais em espécie, sem especificar, pois, o que é contrato.

Neste norte, no entendimento de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho¹ o contrato é “um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades”.

Acerca do tema, deve-se levar em consideração que o contrato, na percepção dos autores acima mencionados, ganha afirmação social quando compreendido como um mecanismo de conciliação de interesses contrapostos. Portanto, trata-se de uma maneira de visar a realização de ambas as partes contratantes e não a opressão.

Sobre o assunto, muito bem preceitua Flávio Tartuce²:

O contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios. Dentro desse contexto, o contrato é um ato jurídico em sentido amplo, em que há o elemento norteador da vontade humana que pretende um

¹GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 53.

²TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos em Espécie**, 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 1. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

objetivo de cunho patrimonial (*ato jurígeno*); constitui um negócio jurídico por excelência. Para existir o contrato, seu objeto ou conteúdo deve ser lícito, não podendo contrariar o ordenamento jurídico, a boa-fé, a sua função social e econômica e os bons costumes.

Na esteira do raciocínio, Nehemias Domingos de Melo³ disciplina que o contrato corresponde a uma espécie de negócio jurídico, cuja realização ocorre mediante o acordo de vontade de duas ou mais partes, com o intuito de produzir-se a aquisição, transmissão, extinção ou proteção de direitos, desde que resguardados os limites legais.

Buscando embasamento, diversos autores tornam-se pilares na conceituação clássica do contrato, como bem preceitua Tartuce⁴:

Entre os clássicos, Clóvis Beviláqua afirma ser o contrato “o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos” (*Código...*, 1977, p. 194). Para Orlando Gomes o contrato é “o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que a regulamentam” (*Contratos...*, 1996, p. 10). Washington de Barros Monteiro conceitua o contrato como sendo “o acordo de vontades que tem por fim criar, modificar ou extinguir um direito” (*Curso...*, 2003, p. 5). Entre os contemporâneos, Álvaro Villaça Azevedo, seguindo o conceito italiano, conceitua o contrato como sendo “manifestação de duas ou mais vontades, objetivando criar, regulamentar, alterar e extinguir uma relação jurídica (direitos e obrigações) de caráter patrimonial” (*Teoria...*, 2002, p. 21). Na mesma linha, de acordo com os ensinamentos de Maria Helena Diniz “o contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial” (*Curso...*, 2003, p. 25).

Entre as conceituações clássicas, Álvaro Villaça Azevedo⁵ muito bem dispõe que:

O Código Civil italiano, de 1942, em seu art. 1.321, muito bem conceituou o contrato como “o acordo de duas ou mais partes para constituir, regular ou extinguir, entre si, uma relação jurídica patrimonial”. Posso, assim, esboçar um conceito de contrato, como a manifestação de duas ou mais vontades, objetivando criar, regulamentar, alterar e extinguir uma relação jurídica (direitos e obrigações) de caráter patrimonial.

Ocorre que autores, como Paulo Nalin⁶, trazem à baila um conceito pós-moderno de contrato, em que este constitui uma relação jurídica subjetiva, embasada na solidariedade

³MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. P. 04. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 01 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos em Espécie**, 11. Ed. Forense, 2015. v. 3. p. 1. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 01 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 9. Disponível em <<http://bit.ly/2uUdSjB>>. Acesso em 01 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁶NALIN, Paulo, 2005 apud TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos em Espécie**, 11. Ed. Forense, 2015. v. 3. p. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 01 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

constitucional, cujos efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais dizem respeito não somente aos titulares subjetivos da relação, como também a terceiros.

Com este conceito contemporâneo, aproxima-se da conceituação mais utilizada nos dias de hoje, haja vista que, na concepção de Tartuce⁷, o contrato encontra amparo nos valores constitucionais, ademais, envolve situações existenciais das partes contratantes e, ainda, pode gerar efeitos a terceiros, encaixando-se na eficácia externa da função social dos contratos.

2.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Preliminarmente, cabe salientar que, ao longo da história, não é possível fixar-se uma data particular para o surgimento do contrato.

Dito isto, Gagliano e Pamplona Filho⁸ entendem que o surgimento do contrato ocorreu à medida em que houve a evolução moral da humanidade, sendo possível delimitar-se, tão somente, um período em que a sistematização jurídica aproximou-se da nitidez, isto é, identificável pelo estudioso do Direito. Colaciona-se, pois, de sua obra, que:

No Direito Romano, atribui-se a GAIO a catalogação das fontes das obrigações, dentre as quais se incluía o contrato como uma delas [...] Todavia, foi na época clássica que se começou a introduzir efetivamente o elemento do acordo contratual no conceito de *contractus*, assim se alcançando o conceito técnico e mais estrito de contrato, como “contrato obrigacional”.

Acerca da matéria em apreço, Paulo Lobo⁹ discorre que a concepção atual de direito contratual iniciou a tomar forma no século XVIII, recebendo sua sistematização tão somente no século XIX. Na mesma direção, muito bem expõe que a influência dos antigos romanos e do direito medieval, deu-se em relação à forma, ao tipo e ao reconhecimento jurídico oficial do contrato. Coube, contudo, ao período do liberalismo individual, revolucionar ao atribuir à vontade o ponto primordial dos contratos.

⁷TARTUCE, Flávio. **Direito Civil** - Teoria Geral dos Contratos em Espécie, 11. Ed. Forense, 2015. v. 3. p. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁸GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 42.

⁹LOBO, Paulo. **Direito civil** – Contratos. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 16-17. Disponível em <<http://bit.ly/2v61BYu>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

Seguindo, Carlos Roberto Gonçalves¹⁰ muito bem aponta a diferenciação havida no direito romano, entre contrato e convenção, no qual o contrato e o pacto eram espécies do gênero mencionado.

O sistema contratual romano, na inteligência de Roberto de Ruggiero¹¹ manteve até o último período Justiniano a distinção entre contrato, pacto e convenção. Após esta fase, seguindo a tendência da escola bizantina, iniciou-se o pensamento de que qualquer acordo que aspirasse gerar vínculos contratuais entre as partes, deveria enquadrar-se na figura contratual. Seguindo a linha de raciocínio do doutrinador, a partir do direito moderno, o contrato sofreu nova alteração, haja vista que qualquer acordo que produzisse uma relação jurídica seria considerado produtivo de feitos, com exceção àqueles proibidos pelo texto legal ou que se revistam de forma nula. Desta maneira, desaparece qualquer tipo de distinção entre convenção e contrato, prevalecendo, unicamente, o elemento subjetivo representado pela autonomia de vontade das partes.

Pontuando no sentido do tema, Caio Mário Silva Pereira¹² explica que o contrato celebrado pelo acordo de vontades surgiu apenas com “a atribuição de ação a quatro pactos de utilização frequente (venda, locação, mandato e sociedade)”. Contudo, somente estes quatro contratos reconheciam a autonomia de vontades, mantendo-se a higidez dos demais acerca da materialidade da forma.

Sobre o entendimento de contrato, a fim de se distinguir a visão na era romana e era moderna, conclui-se no pensamento do autor supracitado que:

O que, mais do que a forma e a *actio*, constitui traço distintivo mais puro entre o contrato romano e o moderno é a relação jurídica criada. No Direito Romano, dado o caráter personalíssimo da *obligatio*, a ligação se estabelecia entre as pessoas dos contratantes, prendendo-os (*nexum*) e sujeitando os seus próprios corpos. Só muito mais tarde foi possível (v. nº 127, *supra*, vol. II) desbordar a execução que incidia sobre a pessoa do devedor para os seus bens (*pecúniae creditae bona debitoris, non corpus obnoxium esse*), porém, mesmo assim, ainda sobreviveu, no sistema, o sentido personalíssimo.

¹⁰GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 23. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹¹RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil – Direito das obrigações, direito hereditário**. Campinas: Bookseller, 1999. v. 3. p. 297-299.

¹²PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

Superada a ideia de distinção, Sílvio de Salvo Venosa¹³ explicita que tem início, no Código francês e no Código alemão, a preponderância de vontade no direito obrigacional.

No rumo tracejado, Gonçalves¹⁴ corrobora com o pensamento de Venosa, ao complementar demonstrando que essa espécie de contrato em que há predominância da autonomia da vontade, representa apenas uma parte do mundo negocial, uma vez que os contratos em geral são celebrados com a pessoa jurídica, a empresa, grandes capitalistas e o próprio Estado.

Finaliza-se, portanto, como bem ressaltado por Caio Mário da Silva Pereira¹⁵, o mundo moderno corresponde ao do contrato.

2.3 CLASSIFICAÇÃO

A classificação dos contratos, a exemplo de sua conceituação, não possui previsão legal nas legislações civis. Devido a isto, a função de classificá-los trata-se de incumbência dada aos doutrinadores, razão pela qual bem preceitua Sílvio de Salvo Venosa¹⁶, que em alguns casos há divergências entre os autores, todavia, as classificações clássicas encontram-se consolidadas, embora este fato não impeça que incorram em novas visões sobre estas.

2.3.1 Da classificação dos contratos no Direito Romano

O Direito Romano trouxe uma classificação dos contratos dividida em quatro modalidades, presente nas *Institutas* de Gaio, como ensinam Gagliano e Pamplona Filho¹⁷, quais sejam reais, verbais, consensuais e literais.

Os contratos reais, na visão de Venosa¹⁸, correspondem aos que necessitam da entrega de uma coisa de uma parte à outra. Esta modalidade tem sua exemplificação dada pelo contrato de mútuo, em que a entrega da coisa gera a transferência da propriedade.

¹³VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil** - Teoria Geral das Obrigações, 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2. p. 415. Disponível em <<http://bit.ly/2uMO6BR>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁴GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 24. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁵PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 01 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁶VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil** - Teoria Geral das Obrigações, 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2. p. 446. Disponível em <<http://bit.ly/2uMO6BR>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁷GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 158.

No que tange aos contratos verbais, Azevedo¹⁹ explica que estes ocorrem com o pronunciamento de certas palavras, isto é, de maneira oral. Como exemplo, têm-se os contratos de promessa de dote e *stipulatio*.

Quanto aos contratos consensuais, Gagliano e Pamplona Filho²⁰ preceituam que são aqueles que se referem à declaração de vontade das partes contratantes, sem que exista exigência de qualquer formalidade, encontrando respaldo nesta classe os contratos de compra e venda, locação, sociedade e mandato.

Por fim, Venosa²¹ muito bem declara que os contratos literais são aqueles que necessitam da forma escrita, cuja origem consta no livro de contas dos indivíduos, onde permaneciam as dívidas a pagar e créditos a receber. Nos tempos modernos, esta modalidade perdeu sua força, razão pela qual se conhece pouco a seu respeito. Sabe-se, contudo, que o contrato escrito de cunho moderno não possui relação com esta antiga fonte, posto que provém da modificação da *stipulatio* em instrumento público.

2.3.2 Da classificação dos contratos no Direito Moderno

Como visto anteriormente, os contratos sofreram diversas modificações ao longo da história. Dito isto, sua classificação tornou-se mais abrangente com a sua evolução, razão pela qual Gagliano e Pamplona Filho²² entendem que a classificação após o período romano é considerada a dos contratos “em si mesmos”, isto é, sem que haja interação com outros, importando em divisões e subdivisões, por conta do número elevado de tipos de relações contratuais.

2.3.2.1 Contratos típicos e atípicos

Anteriormente, eram chamados de contratos nominados e inominados, no entanto, a doutrina tem promovido a substituição deste termo para “típicos e atípicos”, como

¹⁸VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Teoria Geral das Obrigações**, 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2. p. 447. Disponível em <<http://bit.ly/2uMO6BR>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁹AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 66. Disponível em <<http://bit.ly/2uUdSjB>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁰GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 158.

²¹VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Teoria Geral das Obrigações**, 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2. p. 447. Disponível em <<http://bit.ly/2uMO6BR>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²²GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 159.

demonstra Pereira²³. Neste sentido, o autor ensina que o contrato típico corresponde àquele cujas normas encontram-se estabelecidas nos Códigos ou nas leis.

Enquanto isto, Paulo Nader²⁴ explica que os contratos atípicos são considerados juridicamente celebráveis, pois não atingem ilicitude alguma, porém não possuem regulamentação no ordenamento jurídico.

2.3.2.2 Unilaterais, bilaterais e plurilaterais

Como bem destacado por Gagliano e Pamplona Filho²⁵, embora toda relação contratual pressuponha a presença de duas ou mais declarações de vontade, os efeitos produzidos pelo contrato nem sempre atingirão todas as partes.

A distinção quanto à pluralidade de pessoas que serão alcançadas pelo contrato encontra-se presente no Código Francês, conforme evidenciado por Venosa²⁶.

Contratos unilaterais, no entendimento de Gonçalves²⁷, são aqueles que criam obrigações unicamente para uma das partes, como a doação. Já Gagliano e Pamplona Filho²⁸ complementam o pensamento do primeiro autor, ao exporem que as partes possuem posições estáticas na relação contratual, em que é estabelecida uma prestação pecuniária para apenas uma das partes.

Em relação aos contratos bilaterais, Lobo²⁹ orienta que são contratos em que a prestação de uma das partes envolvidas corresponde à uma contraprestação da outra parte, o que possibilita que a maioria dos contratos especificados no Código Civil sejam bilaterais, com exceção apenas do contrato de doação comodato e fiança que são exclusivamente unilaterais. Ainda, o autor prossegue afirmando que nos contratos paritários essas prestações são presumidas, enquanto nos contratos não paritários esta presunção não existe, haja vista

²³PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁴NADER, Paulo. **Curso Direito Civil - Contratos**, 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 48. Disponível em <<http://bit.ly/2vHpyca>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁵GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 160.

²⁶VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Teoria Geral das Obrigações**, 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2. p. 447. Disponível em <<http://bit.ly/2uMO6BR>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações**, parte especial: contratos. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 6. p. 35. Disponível em <<http://bit.ly/2uUe3eZ>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁸GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 160.

²⁹LOBO, Paulo. **Direito civil – Contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 28. Disponível em <<http://bit.ly/2v61BYu>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

que uma das partes será sempre amparada pela tutela legal. Neste norte, conclui que a caracterização do contrato bilateral não ocorre pela equivalência das prestações, mas sim por sua correspondência.

Acerca do tema em apreço, muito bem doutrina Silvio de Salvo Venosa: “Nos contratos plúrimos, cada parte adquire direitos e contrai obrigações com relação a todos os outros contratantes. Há um feixe de obrigações entrelaçadas e não uma oposição pura e simples de um grupo de contratantes perante outro.”³⁰.

Enfim, os contratos plurilaterais, segundo ensina Pereira³¹, são aqueles em que há mais de duas partes, gerando obrigações para todas elas. Neste sentido, os efeitos produzidos podem ser diferentes entre todas as partes contratantes, isto é, pode ser gratuito em relação a uma e oneroso para outra. Onerosos e gratuitos.

Em relação ao objeto alvo dos contratos, estes podem ser onerosos e gratuitos.

Quando onerosos, tratam-se de situações em que uma prerrogativa corresponde a um sacrifício patrimonial contrário, no ponto de vista de Gagliano e Pamplona Filho³². Ao passo que, Pereira³³ demonstra que ambas as partes terão vantagens ou benefícios, havendo, pois, encargos recíprocos. Como exemplo clássico, denota-se o contrato de compra e venda.

Doutro lado, os contratos gratuitos têm por característica, de acordo com o que conceitua Venosa³⁴, colocarem toda a carga de responsabilidade contratual em um dos contratantes, a medida que a outra parte tão somente auferirá vantagens do negócio. Borda³⁵ bem demonstra que “não está, no espírito das partes, uma compensação mais ou menos aproximada do que prometeu o doador nem a razão pela qual ele se obrigou”. Logo, verifica-se uma liberalidade de uma das partes ao dispor de seu patrimônio em detrimento de outra parte, sem exigir nada em contrário. Concretiza-se esta modalidade pelo contrato de doação sem encargo.

2.3.2.2.1 *Comutativos e aleatórios*

³⁰VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 50. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³¹PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³²GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 163.

³³PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³⁴VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 53. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³⁵BORDA, 1989 apud VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 50. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 11 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

Os contratos onerosos, por sua vez, subdividem-se em comutativos e aleatórios.

Neste sentido, Gonçalves³⁶ explica que os comutativos correspondem aos contratos cujas prestações são certas e determinadas. A equivalência entre as prestações é ponto primordial. Portanto, cada parte pode observar, de pronto, qual será a equivalência recebida por sua prestação, como exemplo, o contrato de compra e venda.

Em outra mão, os contratos aleatórios encontram previsão legal no artigo 458 do Código Civil, senão vejamos:

Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir um dos contratantes assuma, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.³⁷

Acerca do tema, colaciona-se da obra de Roberto Senise Lisboa³⁸ que a prestação pecuniária é incerta, isto é, não existe equivalência de prestações, razão pela qual há um risco que é assumido por uma ou ambas as partes. Desta maneira, conclui-se que, pela incerteza, um dos contratantes poderá auferir vantagem sobre o outro.

2.3.2.3 Paritários e de adesão

Diante do aumento das relações de consumo na sociedade moderna, cria-se a presente classificação, haja vista que, como bem mencionado por Melo³⁹, não é possível realizar-se um contrato distinto e individual para cada produto ou serviço adquirido.

Passado este breve introito, o autor supramencionado, entende que contrato paritário representa um contrato em que as partes se encontram em posições de equivalência, sendo possível que estas convencionem as cláusulas da melhor maneira para os seus interesses.

Por sua vez, o contrato de adesão não prevê igualdade entre as partes, muito pelo contrário, para Tartuce “o contrato de adesão é aquele em que uma parte, o estipulante, impõe o conteúdo negocial, restando à outra parte, o aderente, duas opções: aceitar ou não o

³⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 95-96. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³⁷BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 14 Ago. 2017.

³⁸LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 137. Disponível em <<http://bit.ly/2uM6jQa>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³⁹MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. p. 28. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

conteúdo desse negócio”⁴⁰. Neste viés, o autor traz à baila a concepção de que nestes tipos de contrato, é levado em consideração a forma de contratação e não as partes envolvidas ou mesmo o objeto.

2.3.2.4 Pessoas e impessoais

A respeito da relevância da pessoa de um dos contratantes, os contratos podem ser pessoais, também chamados *intuitu personae* ou impessoais.

A despeito do tema, Gonçalves⁴¹ preleciona que os contratos pessoais são celebrados em razão dos atributos de um dos contraentes. Desta maneira, não é possível que haja substituição de uma das partes no momento da execução do contrato, haja vista que as qualidades de um dos contratantes foram relevantes no consentimento da parte contrária. Ressalta-se, ainda, que devido à pessoalidade do presente contrato, não há a possibilidade de transmissão aos sucessores, da mesma forma, não podem ser objeto de cessão.

Doutro lado, os contratos impessoais não oferecem relevância ao contratante, mas tão somente almejam concretizar a obrigação contratada, como se extrai da obra de Gagliano e Pamplona Filho⁴².

2.3.2.1 Principais e acessórios

Os contratos podem, ainda, ser considerados principais ou acessórios.

Conforme leciona Lisboa⁴³: “O contrato principal, autônomo ou independente possui duração própria e distinta de qualquer outro negócio jurídico. Exemplo: locação”. Verifica-se, pois, que se trata de contrato com liberdade em relação às suas forças.

Já o contrato acessório, ao contrário do principal, depende juridicamente de outro. Como bem preceitua Venosa⁴⁴, o exemplo típico desta classe é o contrato de fiança, em que

⁴⁰TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos em Espécie**, 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 28. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴¹GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca. p. 103.

⁴²GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 178.

⁴³LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 141. Disponível em <<http://bit.ly/2uM6jQa>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴⁴VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 69. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

só tem validade para garantir o contrato de locação. Isto posto, caso seja nula a obrigação principal, o acessório desaparece. Todavia, merece destaque o aspecto que ressalta que o contrário não é válido.

2.4 ESPÉCIES DE CONTRATOS

Diante da extensa gama de contratos previstos no ordenamento jurídico brasileiro, foram selecionados, para breve apresentação no presente tópico, os seguintes: a) Compra e venda; b) Doação; c) Empréstimo: comodato e mútuo; d) Fiança; e, por fim, e) Locação, o qual será detalhado em capítulo próprio.

2.4.1 Compra e venda

O Direito brasileiro, como bem ensina Nader⁴⁵, segue o princípio do Direito Romano quanto à compra e venda, isto é, o contrato de compra e venda gera apenas direitos pessoais ou de crédito e não a transferência da propriedade.

O Código Civil enuncia em seu artigo 481 que: “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”⁴⁶.

Neste norte, como bem leciona Gonçalves⁴⁷, o texto da lei impõe tão somente a obrigação recíproca dos contratantes. Todavia, em relação à propriedade do bem ou coisa, a transferência ocorre com a tradição, quando o contrato se refere a bens móveis, enquanto com relação a bens imóveis, dá-se com o registro.

Pereira traz em sua obra o conceito de compra e venda, o qual se torna de grande valia para aprimorar o conhecimento acerca do tema, senão vejamos:

Com fundamento no direito positivo (Código Civil, art. 481), podemos definir: compra e venda é o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a

⁴⁵NADER, Paulo. **Curso Direito Civil - Contratos**, 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 180. Disponível em <<http://bit.ly/2vHpyca>>. Acesso em 14 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴⁶BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 21 Ago. 2017.

⁴⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 213. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

outra pessoa (comprador) o domínio de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente.⁴⁸

Seguindo o raciocínio, Lobo⁴⁹ salienta que o contrato de compra e venda é um negócio jurídico bilateral e consensual, haja vista ser a consequência de manifestações de vontade das duas partes, bem como oneroso, posto que a transferência do bem ou da coisa deriva da contraprestação acordada, seja em preço determinado ou determinável em dinheiro.

Para finalizar, Tartuce⁵⁰ enumera os elementos deste contrato, quais sejam: as partes (comprador e vendedor), a coisa e o preço.

2.4.2 Doação

O contrato de doação é um contrato real, cuja validade é atingida com a entrega da coisa, razão pela qual o simples ânimo ou obrigação de doar não são suficientes para garantir a eficácia do contrato, como preleciona Lobo⁵¹.

O ordenamento jurídico brasileiro prevê a definição de contrato de doação da seguinte maneira: “Art. 538. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”⁵².

Pela leitura do conceito legal, em conjunto com o entendimento firmado por Melo, observa-se que são passíveis de ser objeto da doação “quaisquer bens, direitos e vantagens [...] Assim, pode recair sobre coisas móveis ou imóveis, materiais ou imateriais, consumíveis ou inconsumíveis”⁵³.

De acordo com Venosa⁵⁴, o contrato em apreço é “peculiarmente gratuito”, posto que acarreta vantagens a uma das partes. Sua caracterização decorre da intenção de doar

⁴⁸PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil** – Contratos. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴⁹LOBO, Paulo. **Direito civil** – Contratos. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 206. Disponível em <<http://bit.ly/2v61BYu>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁰TARTUCE, Flávio. **Direito Civil** - Teoria Geral dos Contratos em Espécie, 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 274. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵¹LOBO, Paulo. **Direito civil** – Contratos. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 273. Disponível em <<http://bit.ly/2v61BYu>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵²BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 21 Ago. 2017.

⁵³MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. p. 116. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁴VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil** - Contratos, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 373. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

(*animus donandi*) e ainda que haja uma atitude da parte contrária em contrapartida, como exemplo das espécies de doação remuneratória ou modal, esta não deve ser considerada contraprestação. Seguindo em suas características, ressalta-se a unilateralidade, uma vez que as obrigações criadas fazem jus exclusivamente ao doador, e, por fim, a consensualidade.

Tão logo, Lisboa⁵⁵ complementa as características, ao demonstrar que a doação pode ser expressa ou tácita, da mesma forma que pode seguir a modalidade verbal, quando relaciona-se a bens móveis de pequeno valor ou, de outra mão, a modalidade solene (escrita), quando for o caso de bens móveis de grande valor; já nos casos de bens imóveis, há a necessidade de escritura pública.

2.4.3 Empréstimo: Comodato ou Mútuo

No entendimento firmado por Melo⁵⁶, o empréstimo trata-se de um contrato, gratuito ou oneroso, em que uma das partes entrega a outra um bem, o qual pode ser móvel ou imóvel. Entre as partes é firmado o compromisso de devolução do bem ou equivalente.

No que tange à natureza contratual, Pereira⁵⁷ dialoga que se trata de contratos reais, unilaterais e gratuitos.

Esta modalidade de contrato engloba duas espécies próprias, são elas comodato e mútuo. A diferenciação consiste no fato de a primeira relacionar-se ao empréstimo de bem infungível e inconsumível, sendo, portanto, devolvido o objeto contratado no término da relação contratual; enquanto a segunda estar ligada ao empréstimo de bem fungível e consumível, razão pela qual é restituído outro objeto de mesmas características e quantidade, como bem ressalta Tartuce⁵⁸.

A fim de acrescentar, o Código Civil estabelece em seu artigo 579 o conceito de comodato: “Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto”. Ao passo que, em seu artigo 586, expõe a definição de mútuo:

⁵⁵LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 258. Disponível em <<http://bit.ly/2uM6jQa>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁶MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. p. 140. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁷PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 21 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁸TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos em Espécie**, 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 525. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 22 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

“Art. 586. O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade”⁵⁹.

Enfim, com o intuito de exemplificar os contratos acima descritos, Ustároz Daniel deduz que podem ser objetos de comodato: “o carro, o cavalo, o freezer, o DVD, o telefone portátil, o fogão, as cortinas, os livros, o vestido etc.”⁶⁰, no tempo em que aduz que na prática o mútuo tende a ser mais utilizado para o empréstimo de dinheiro, sem que haja, todavia, impedimento em relação aos demais bens fungíveis.

2.4.4 Fiança

A fiança é considerada uma modalidade de caução, cujo contrato corresponde a um contrato de garantia pessoal, haja vista que o próprio fiador em conjunto com seu patrimônio assegura o pagamento da dívida pelo devedor principal, na visão de Alessandro Segalla⁶¹.

Em nosso ordenamento jurídico, a fiança está disposta no artigo 818 do Código Civil, nos seguintes termos: “Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”⁶².

A fiança é considerada um contrato acessório, razão pela qual não existe sem o principal. Seguindo no pensamento do doutrinador de Luiz Antonio Scavone Junior⁶³, esta espécie de contrato pode ser judicial, quando imposta pelo Magistrado; legal, quando exigida pela lei; ou, finalmente, convencional, quando acordada entre as partes.

Para finalizar, Hercules Aghirian⁶⁴ explica que quando correlacionado ao contrato de locação, cabe ao locador aceitar ou não que a parte figure como fiador em favor do locatário, reafirmando-se a autonomia de vontade na liberdade de contratar.

⁵⁹BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 22 Ago. 2017.

⁶⁰USTÁROZ, Daniel. **Contratos em Espécie**. São Paulo: Atlas, 2015. p. 101. Disponível em <<http://bit.ly/2wEkVkm>>. Acesso em 22 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁶¹SEGALLA, Alessandro. **Contrato de Fiança**. São Paulo: Atlas, 2013. Disponível em <<http://bit.ly/2ioPLrw>>. Acesso em 23 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁶²BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 23 Ago. 2017.

⁶³SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. P. 1.295-1.299. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 23 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁶⁴AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 23 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

2.4.5 Locação

Como previamente mencionado, o contrato de locação possui capítulo próprio nesta pesquisa, razão pela qual se fará breve apontamento legal neste tópico, estando sua conceituação prevista artigo 565 do Código Civil: “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”⁶⁵.

2.5 PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AOS CONTRATOS

Primeiramente, insta salientar que a doutrina aponta divergências quanto a alguns princípios aplicáveis aos contratos, os quais, na visão de Gagliano e Pamplona Filho⁶⁶ constituem os ditames superiores, fundantes e ao mesmo tempo informadores do conjunto de regras do Direito Positivo. Assim sendo, os princípios são responsáveis por dar significado legitimador e validade jurídica a toda a legislação.

Desta maneira, serão abordados, neste momento, os princípios fundamentais e clássicos no que tange ao tema.

2.5.1 Autonomia da vontade e Consensualismo

A autonomia da vontade consiste em dar força ao contratante, concedendo-lhe liberdade para contratar ou não, além de escolher com quem deseja firmar o contrato, e, por fim, o seu conteúdo, resguardadas as cláusulas gerais referentes à boa-fé e função social, segundo Gonçalves.⁶⁷

O Código Civil consagra este princípio contratual em seu artigo 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”⁶⁸.

⁶⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 23 Ago. 2017.

⁶⁶GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 69.

⁶⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 40-43. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 23 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁶⁸BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 21 Ago. 2017.

Ainda, Nader⁶⁹ entende que não teria como caracterizar-se um contrato sem a autonomia de vontade, visto que sua importância deriva diretamente da existência e abrangência deste princípio.

Relacionado a este princípio, encontra-se o princípio do consensualismo, isto porque, com o encontro dos propósitos opostos das partes, surge o consentimento para haver o contrato, razão pela qual Gagliano e Pamplona Filho⁷⁰ explicam que sem que haja vontade, não há contrato. No mesmo norte, demonstram que a autonomia de vontade e o consensualismo representam os pilares do contrato.

Todavia, é importante sublinhar que, como bem ressalta Venosa⁷¹, há certas normas intocáveis pela vontade das partes, razão pela qual é exercido sobre as mesmas um controle judicial. Isso já que, em conjunto com o princípio da função social, é necessário que o contrato seja útil para a comunidade, coibindo-se o que caminhe em direção contrária a tal ordenamento.

2.5.2 Função social do contrato

O princípio da função social do contrato teve seus primeiros sinais no ordenamento jurídico brasileiro com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), posteriormente, com a vindoura lei do Código Civil de 2002, encontrou disposição no artigo 421 do mencionado diploma legal: “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”⁷².

Arnaldo Rizzardo⁷³ entende que o intuito do princípio da função social reside em prevalecer o interesse público sobre o privado, da mesma forma que a coletividade se impõe em relação ao individualismo, para que, então, o Poder Judiciário venha a ter um cunho distributivo em suas decisões.

No entanto, não é difícil ocorrerem situações em que a parte hipossuficiente tem sua vontade prejudicada, por meio de uma imposição de vontade. Nestes casos, é necessário

⁶⁹NADER, Paulo. **Curso Direito Civil - Contratos**, 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. p. 24. Disponível em <<http://bit.ly/2vHpyca>>. Acesso em 24 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷⁰GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 75-78.

⁷¹VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 14. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 24 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷²BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 25 Ago. 2017.

⁷³RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 19-21. Disponível em <<http://bit.ly/2vvl1qc>>. Acesso em 25 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

aplicar-se ao caso concreto a ideia da função social, sob os prismas de justiça e solidariedade social, a fim de se limitar a autonomia privada, resguardando o interesse da coletividade, como bem citado por Humberto Theodoro Júnior⁷⁴.

2.5.3 Força obrigatória dos contratos: *Pacta sunt servanda*

Do mesmo modo que o contrato inspira liberdade aos seus contratantes para que pactuem como bem desejarem – se desejarem, ele faz com que os termos acordados sejam lei entre as partes. Isto porque, o descumprimento das cláusulas pactuadas possibilita que seja realizada uma execução perante o Poder Judiciário ou a arguição de perdas e danos, nos moldes dos ensinamentos de Lobo⁷⁵.

Ainda que seja feita lei entre as partes, com o decorrer do tempo, houve uma relativização em seus termos, inclusive por conta do surgimento de outros princípios - como o que será analisado na sequência: Princípio da revisão - *Rebus sic stantibus*.

Entretanto, a fim de proporcionar uma maior segurança jurídica aos pactuantes, as atribuições que os contratos oferecem, em regra, devem ser estritamente cumpridas, não sendo possível que qualquer capricho seja suficiente para diminuir a força contratual, como prudencia Melo⁷⁶.

2.5.4 Princípio da Revisão - *Rebus sic stantibus*

Pelo estudado, sabe-se que o contrato faz lei entre as partes. Entretanto, Gonçalves⁷⁷ muito bem demonstra que o princípio da revisão, pautado na teoria *rebus sic stantibus*, também chamada de “Teoria da Imprevisão”, possibilita a interpretação de que o contrato pactuado pressupõe a permanência da situação de fato vivenciada pelos contraentes. Logo, havendo uma mudança extraordinária na situação fática, é possível que a parte prejudicada pleiteie a isenção parcial ou total da obrigação, perante o Poder Judiciário.

⁷⁴THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. Disponível em <<http://bit.ly/2gcndAS>>. Acesso em 25 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷⁵LOBO, Paulo. **Direito civil – Contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 60. Disponível em <<http://bit.ly/2v61BYu>>. Acesso em 25 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷⁶MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. p. 11. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 24 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 50-51 Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 24 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

É necessário destacar que a situação capaz de gerar uma revisão na cláusula contratual, refere-se exclusivamente a uma situação imprevisível e imprevista. Desta forma, não é possível arguir-se a revisão contratual quando tão somente não estiver a parte auferindo o que desejava, mas sim, necessário comprovar que qualquer intervenção far-se-á inútil, cabendo ao Magistrado analisar o caso concreto e decidir acerca da existência de fato superveniente incerto e que afete a execução das cláusulas pactuadas, como se extrai da obra de Pereira⁷⁸.

2.5.5 Boa-fé: subjetiva e objetiva

De início, cabe destacar que na visão de Gagliano e Pamplona Filho a boa-fé é: “uma diretriz principiológica de fundo ético e espectro eficaz jurídico. [...] a boa-fé se traduz em um princípio de substrato moral que ganhou contornos e matiz de natureza jurídica cogente”⁷⁹.

Conceituada a boa-fé, parte-se para a distinção entre a boa-fé subjetiva e objetiva. A primeira⁸⁰, refere-se a “dizer o que acredita e acreditar no que diz”. Ou seja, embora tenha valor para o direito das coisas, não consegue ser utilizável no direito dos contratos, uma vez que não seria possível juridicamente distinguir o que foi contratado com base no que se acredita e no que não se acredita.

Enquanto a segunda correlaciona-se à atitude do contratante em relação à parte contrária, isto é, que apresente informações verídica e não oculte ou se omite no que diz respeito a matérias relevantes dentro do contrato firmado, conforme entendimentos fundamentados no discernimento de Fabio Ulhoa Coelho.

Salienta-se, por fim, que há previsão legal da boa-fé objetiva no artigo 422 do Código Civil (“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”⁸¹), motivo pelo qual nos casos em que houver desrespeito à boa-fé objetiva cabe aos operadores do Direito buscarem o Poder Judiciário para que haja a responsabilização do contratante de má-fé.

⁷⁸PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 24 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷⁹GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 104.

⁸⁰COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**, 3: Contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 82-86.

⁸¹BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 27 Ago. 2017.

Assim sendo, apresentadas as questões relacionadas aos aspectos gerais contratuais, o próximo capítulo contemplará a abordagem do contrato de locação e seus desdobramentos.

3 CONTRATO DE LOCAÇÃO

O intuito deste capítulo consiste no estudo do contrato de locação. Neste sentido, serão expostas as noções gerais e a correspondente evolução motivada por conta das modificações trazidas pela Lei nº 12.112/2009. Por fim, serão exibidos os requisitos, sujeitos figurantes e espécies de garantias da locação.

3.1 NOÇÕES GERAIS DO CONTRATO LOCATÍCIO

O Código Civil de 1916, nos trilhos da tradição romana, distinguia três espécies de locação, ou seja, a locação de coisas (*locatio rerum*), dos artigos 1.188 a 1.199; a locação de serviços (*locatio operarum*), nos artigos 1.216 a 1.236; e a empreitada (*locatio operis faciendi*), de acordo com o entendimento de Rizzardo⁸².

Seguindo, a locação de serviços passou a ser estudada em um ramo distinto do direito civil, mais especificamente, no direito do trabalho, com o surgimento da Consolidação das Leis Trabalhistas; ao passo que a empreitada foi incorporada diretamente pelo Código Civil, em uma gama extensa dentro de seu ordenamento. Contudo, Scavone Júnior⁸³ ensina que considerando que o contrato de locação possui como característica o retorno da coisa infungível ao possuidor originário, enquanto a locação de serviços e a empreitada não possibilitam a restituição, mas sim a transferência do serviço prestado para quem efetua o pagamento, não é possível caracterizarem-se estes contratos como ramos da locação.

Na esteira do raciocínio, o Código Civil de 2002 reproduz, em seu artigo 565, o texto do artigo 1.188 do antigo diploma legal, senão vejamos: “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”⁸⁴, observando-se novamente que a locação de coisas permanece no ramo contratual locatício.

No que concerne à locação de prédios urbanos, espécie do gênero locação de coisas, esta possuía previsão legal apenas em um artigo do texto legal de 1.916 (art. 1.210), razão pela qual com o aumento da densidade econômica e social do contrato de locação, viu-

⁸²RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 465. Disponível em <<http://bit.ly/2vvl1qc>>. Acesso em 25 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁸³SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário** - Teoria e Prática, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.174-1.177. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 08 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁸⁴BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 07 de Set. 2017.

se necessária a criação de lei especial para disciplinar a locação do imóvel urbano, o que ocasionou o surgimento da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), como ressalta Sylvio Capanema de Souza⁸⁵.

Neste norte, diante da disposição da legislação especial para regular o tema em apreço, o atual Código Civil previu sua aplicação de maneira subsidiária, fato este comprovado pela leitura do seu artigo 2.036: “Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”⁸⁶. Ressalta-se, todavia, que tem aplicação principal o Código Civil quando o assunto tratado se refere à locação de coisas móveis.

3.2 CONCEITO

Passado este breve introito legal, Orlando Gomes⁸⁷ entende que o sentido da palavra locação, nos dias de hoje, é reservado para designar somente os contratos cuja causa seja proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa restituível, em troca de contraprestação pecuniária. Na visão do autor, “locação é só a de coisas. Não é questão apenas de rigor terminológico, pois as outras espécies tradicionais de locação não se ajustavam perfeitamente ao conceito único a que se pretendeu reduzi-las”.

Entrando neste conceito de que contrato de locação trata-se da locação de coisas, Gonçalves⁸⁸, por sua vez, qualifica-o, ao explicar que é considerado bilateral, diante das prestações recíprocas envolvidas na relação; consensual, posto que decorre da demonstração de vontade das partes; oneroso e, conseqüentemente, comutativo, haja vista envolver prestações recíprocas e certas; não solene, uma vez que possui forma livre, podendo ser verbal – ainda que a Lei do Inquilinato estabeleça que o contrato escrito traduz maior segurança jurídica às partes; e, enfim, de execução continuada, por prolongar-se ao longo do tempo.

Aprofundando-se no tema, Pereira⁸⁹ distingue o contrato de locação de outras figuras negociais, tais quais “Compra e venda” e “Empréstimo”. Em relação ao primeiro, o

⁸⁵SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 11-14.

⁸⁶BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 08 de Set. 2017.

⁸⁷GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 329-330.

⁸⁸GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 306-309. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 19 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁸⁹PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 19 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

autor destaca que a principal diferenciação reside na tradição e registro da coisa como transferência de propriedade, ao passo que na locação não haverá tal efeito, por mais que o aluguel seja prolongado. De outra banda, a diferença em relação ao empréstimo consiste na remuneração, haja vista que tanto o comodato quanto o mútuo – espécies de empréstimo – são gratuitos, enquanto a locação envolve como elemento principal a remuneração.

Finaliza-se, pois, com a classificação predial urbana, na visão de Scavone Júnior⁹⁰, a qual divide-se em residencial, cuja destinação dá-se à moradia; empresarial, que possui fundo de comércio protegido por ter sido celebrado entre locador e um empresário; não residencial, cuja classificação decorre da locação de um imóvel destinado à moradia por pessoa jurídica ou ainda os casos de locações entre pessoas físicas em que a locação não se destine à habitação; mista, em que o critério definidor dar-se-á mediante preponderância da destinação; para temporada; e, por fim, em lojas de shopping center.

Nesta peculiar classificação enquadra-se a aplicação da Lei nº 8.245/91, a qual será tratada de maneira particular, a seguir.

3.3 EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DA LEI DO INQUILINATO (LEI Nº 8.245/91 E AS MODIFICAÇÕES EM 2009)

Como dito anteriormente, a criação da Lei nº 8.245/91 deu-se, na visão de Souza,⁹¹ por conta do aumento na densidade dos contratos de locação no País.

Aghirian⁹² ensina que a Lei do Inquilinato não revogou o Código Civil de 1916, mas sim, especializou-o. Com a posterior edição do Código de 2002, a Lei 8.245/91 permaneceu inatingível, uma vez que regula a locação de bens que não são atingidos pela legislação especial.

Esta Lei, como bem ressalta Scavone Júnior⁹³, possibilitou a retomada do imóvel ao fim do contrato, condicionando o despejo (quando a locação for residencial) à celebração do contrato pelo prazo mínimo de 30 (trinta) meses, sob pena de a denúncia ser possível

⁹⁰SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário** - Teoria e Prática, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.176-1.177. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 19 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁹¹SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 11-14.

⁹²AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 316. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 27 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁹³SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário** - Teoria e Prática, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.178. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 19 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

somente com a passagem dos 5 (cinco) anos de vigência da locação. Também, ressalta que a Lei do Inquilinato incorporou posicionamentos do Decreto 24.150/1934, o qual inspirava segurança ao “ponto comercial”.

Todavia, desde sua edição, em 1991, não sofreu mais nenhuma alteração. Motivo pelo qual 18 (dezoito) anos depois, em 2009, a modernidade exigiu que fosse editada Lei Complementar com o intuito de atualizar os ditames legais dentro da locação predial urbana, conforme dispõe Rizzardo⁹⁴.

Com isto, o Projeto de Lei 140/09 objetivava a alteração de catorze artigos da Lei nº 8.245/91, quais sejam 4º, 12, 13, 39, 40, 52, 59, 62, 63, 64, 68, 71, 74 e 75. Entretanto, as alterações previstas nos artigos 13, 74 e 75 receberam o veto presidencial, como preleciona Marcelo Manhães de Almeida⁹⁵. Ao passo que, os demais artigos tiveram sua redação aprovada, razão pela qual foi editada a Lei Complementar nº 12.112/09.

Neste contexto, Aghirian⁹⁶ disserta que com a edição desta legislação complementar, os artigos alterados foram incluídos no corpo do texto da Lei 8.245/91, porém, a fim de disciplinar o direito intertemporal, foi mantida em nota de rodapé a redação original.

Scavone Júnior especifica que as mudanças realizadas, em sua maioria espelham os julgados dos Tribunais Pátrios, as quais demonstrar-se-ão a seguir:

Art. 4º: possibilitou a devolução do imóvel pelo locatário antes do prazo final de vigência do contrato, desde que seja paga a multa rescisória pactuada, de maneira proporcional ao prazo não cumprido; Art. 12: regulamentou a sub-rogação em caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de união estável, em única hipótese de locação residencial. Desta forma, o sub-rogado deve comunicar ao fiador e ao locador acerca da sub-rogação. Diante dessa ocorrência, o fiador poderá exonerar-se da fiança por simples notificação ao locador, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da comunicação do sub-rogado, ocasião em que ficará responsável por 120 (cento e vinte) dias a partir do recebimento da notificação pelo fiador; Art. 39: estabeleceu que a garantia locatícia se estende até a entrega das chaves, mesmo que haja a prorrogação do contrato por prazo indeterminado; Art. 40: complementando o artigo anterior, quando houver a prorrogação do

⁹⁴RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 465. Disponível em <<http://bit.ly/2vv11qc>>. Acesso em 27 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁹⁵ALMEIDA, Marcelo de Manhães. **As alterações na Lei do Inquilinato introduzidas pela Lei 12.112/09**. 2009. Disponível em <www.oabsp.org.br/comissoes2010/direito-urbanistico/noticias/pl12112.pdf/download>. Acesso em 27 Set. de 2017.

⁹⁶AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 316. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 27 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

contrato por prazo indeterminado, o fiador poderá exonerar-se da obrigação, desde que notifique o locador e fique responsável por mais 120 (cento e vinte) dias. Neste caso, o locatário deverá apresentar nova garantia, no prazo de 30 (trinta) dias da notificação do locador, sob pena de infração contratual ensejadora de despejo com pedido liminar; Art. 59, incisos VI a IX e § 3º: acrescentou novas possibilidades do pleito liminar nas ações de despejo, quais sejam, quando são necessárias reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, as quais não podem ser realizadas com a presença do locatário ou quando este não concordar com as mesmas; quando findar o prazo de apresentação de nova garantia exposta no artigo 40 do diploma legal; quando houver o término do prazo da relação contratual não residencial, tendo sido a ação proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando a intenção da retomada; e, por fim, quando o contrato estiver desprovido de garantia e o locatário deixar de cumprir suas obrigações em relação a pagamento de aluguel e encargos; Art. 62: alterou alguns procedimentos na ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, tais quais, inclusão de descumprimento de outras obrigações como motivo ensejador de ação de despejo; cumulação da ação de despejo com cobrança em face da integração do fiador no polo passivo da demanda; exigência da purga da mora, no prazo da contestação, sob pena de emissão de mandado desalijatório; impedimento da purga da mora quando o locatário já tiver utilizado deste instrumento processual nos últimos 24 (vinte e quatro) meses; Art. 63: promoveu a uniformização do prazo de 15 (quinze) dias que é concedido pela sentença que decreta o despejo nos casos previstos no artigo 9º do diploma legal; Art. 64: dispensou a prestação de caução para a execução provisória do despejo por falta de pagamento, bem como promoveu a redução dos valores para o limite que vai de 6 (seis) a 12 (doze) alugueis e, por fim, esclareceu que a caução não é apenas depositada, mas sim prestada; Art. 68: efetuou a mudança do procedimento da ação revisional, adequando-se o rito nos termos da Lei nº 9.245/95. Também, criou um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário e, enfim, alterou a sistemática da revisão do aluguel provisório pela suspensão do prazo para a interposição de agravo da decisão, até que o magistrado analise o pedido de reconsideração; Art. 71: regulamentou a necessidade de prova de idoneidade financeira do fiador na exordial, quando da ação renovatória; Art. 74: dentro da ação renovatória, modificou o prazo para a desocupação no caso de improcedência da ação, para 30 (trinta) dias, enquanto no antigo

diploma legal era de 6 (seis) meses. Por fim, possibilitou a execução provisória do despejo, quando houver pedido na contestação e a ação for julgada improcedente⁹⁷.

Denota-se, pois, pela explicação de Rizzardo⁹⁸ que as alterações vieram a proporcionar uma maior segurança jurídica aos proprietários, ora locadores, aumentando os casos de retomada do imóvel, bem como diminuição dos prazos para desocupação. Não bastasse, apresentou novas ocasiões em que o pleito liminar é aplicável, dando maior encorajamento ao locador e, ao mesmo tempo, maior comodidade ao locatário.

3.4 REQUISITOS

A locação de coisas, gênero do qual a locação predial urbana é espécie, tem como características, nas palavras de Washington de Barros Monteiro, ser um contrato “pelo qual 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”⁹⁹. Retira-se desta conceituação os elementos fundamentais deste contrato, quais sejam, a coisa, a remuneração e o consentimento.

Contudo, considerando que é incumbência da doutrina a interpretação dos requisitos inerentes ao contrato de locação, a partir leitura da obra de Pereira¹⁰⁰, denota-se que entende o autor tratarem-se de 5 (cinco) elementos: coisa, preço e consentimento, como já mencionado por Monteiro, além de prazo e forma.

Neste norte, Venosa¹⁰¹ pontua que o primeiro requisito: a coisa, também conhecida por objeto da locação, pode ser imóvel ou móvel. Portanto, podem ser alugados lotes, lojas, residências, bem como veículos e máquinas, todavia, ressalvada a característica da infungibilidade, posto que o locatário deve restituí-lo ao locador, quando do término contratual. Muito embora, deve ser lembrado que, em caráter excepcional, é possível que que

⁹⁷SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário** - Teoria e Prática, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.178-1.180. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 27 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁹⁸RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 480. Disponível em <<http://bit.ly/2vv11qc>>. Acesso em 27 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁹⁹MONTEIRO, Washington Barros. **Curso de direito civil**, 5 : direito das obrigações, 2ª parte, 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 201. Disponível em <<http://bit.ly/2hdD3II>>. Acesso em 15 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰⁰PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil** – Contratos. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 15 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰¹VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil** - Contratos, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 407-409. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 15 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

bens fungíveis sejam objeto de locação, como bem explica Monteiro¹⁰². Isto ocorre quando o seu uso e gozo tenham sido concedidos *ad pompam et ostentationem*, como exemplo dado pelo próprio autor, temos o aluguel por prazo determinado de dez garrafas de uísque, a fim de serem utilizadas como ornamentação na abertura de empresa.

Salienta-se, ainda, que no que tange aos bens imóveis, há de ser obedecida a legislação especial. Neste sentido, a Lei do Inquilinato prevê no seu parágrafo único do artigo 1º os casos em que não atua:

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.¹⁰³

Seguindo, vê-se o elemento da remuneração como requisito contratual locatício. Inicialmente, cabe destacar que a onerosidade é inerente ao contrato de locação. Trata-se de obrigação a ser prestada pelo locatário em favor do locador, em contraprestação pelo uso e gozo da coisa locada, durante todo o tempo que a coisa estiver à disposição. Necessário pontuar, inclusive, que se não houver esta retribuição, a relação firmada entre as partes não será de locação, mas sim “mero vínculo de amizade ou, quando muito, aproximadas com o comodato”, como ensina Ustároz¹⁰⁴. Por fim, menciona-se que em regra a remuneração é paga em dinheiro, todavia sua pecuniariedade não é essencial à forma contratual, como ensina Pereira¹⁰⁵.

No que diz respeito ao consentimento, Rizzardo¹⁰⁶ aduz que assim como nos demais contratos, a autonomia de vontade das partes deve prevalecer. Desta forma, as partes devem ser livres e isentas de vícios, para que pactuem de maneira consensual todos os

¹⁰² MONTEIRO, Washington Barros. **Curso de direito civil**, 5 : direito das obrigações, 2ª parte, 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 201. Disponível em <<http://bit.ly/2hdD3II>>. Acesso em 15 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰³ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Out.ubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 15 de Set. 2017.

¹⁰⁴ USTÁROZ, Daniel. **Contratos em Espécie**. São Paulo: Atlas, 2015. p. 84-88. Disponível em <<http://bit.ly/2wEkVkm>>. Acesso em 15 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰⁵ PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 15 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 446. Disponível em <<http://bit.ly/2vv11qc>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

aspectos contratados. Acerca do tema, Gonçalves¹⁰⁷ preleciona que esta aceitação pode ser expressa ou tácita. No mesmo norte, ensina que não há a necessidade de o proprietário concordar com a locação, posto que o possuidor de boa-fé, em usufruto da coisa pode arrendá-la ou locá-la.

Em relação ao prazo, Pereira¹⁰⁸ explica que o contrato de locação é um contrato temporário, contudo, as partes possuem a capacidade de ajustá-lo por tempo certo ou indeterminado. Pondera-se, também, que de acordo com o artigo 3º da Lei do Inquilinato, se o prazo contratual for estipulado por período de tempo superior a 10 (dez) anos, é necessária a vênua conjugal do locador.

Por fim, no que concerne à forma contratual, Melo¹⁰⁹ preceitua que não há forma prescrita para a sua celebração, podendo ser feita de maneira verbal ou escrita. Todavia, se do contrato de locação sobrevier contrato de fiança, a fim de estabelecer-se uma garantia, este deverá ser obrigatoriamente escrito, nos termos do artigo 819 do Código Civil: “Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”¹¹⁰.

3.5 SUJEITOS CONTRATUAIS

Em relação aos sujeitos contratuais, Ustároz¹¹¹ leciona que se tratam, primeiramente, de dois polos. De um lado, figura o locador, o qual dá o bem para o uso e gozo de outrem. Em contrapartida, na parte contrária, encontra-se o locatário, cuja obrigação reside no pagamento de contraprestação pela fruição do bem.

Neste norte, Melo¹¹² ressalta que para a celebração do contrato de locação ser válida, a exemplo dos demais negócios jurídicos, é necessário que as partes sejam capazes

¹⁰⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 312. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰⁸PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁰⁹MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. P. 131. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹¹⁰BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 14 Set. de 2017.

¹¹¹USTÁROZ, Daniel. **Contratos em Espécie**. São Paulo: Atlas, 2015. p. 84-85. Disponível em <<http://bit.ly/2wEkVkm>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹¹²MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. P. 131. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 19 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

para os atos da vida civil. Todavia, salienta-se que para ser locador é prescindível que este seja o proprietário do bem, razão pela qual basta gozar dos poderes de administração.

Sobre o assunto, destaca-se que o locatário deve ser considerado pessoa estranha à coisa locada. Portanto, conclui-se que o locador não pode ser locatário ou sublocatário de si próprio ou de sua própria coisa, com exceção se o uso da coisa, por força do contrato ou em virtude de lei, pertencer validamente a outrem, na visão de Gonçalves¹¹³.

Venosa¹¹⁴ muito bem preceitua que na locação, ambos os contratantes têm direitos e deveres. Mesmo que uma das partes esteja incumbida de desempenhar mais obrigações que a outra, não se descaracteriza sua essência sinalagmática.

No que diz respeito aos deveres de cada parte, os artigos 22 e 23 da Lei do Inquilinato preveem, respectivamente, as obrigações do locador e do locatário, senão vejamos:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio. Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: 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.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

¹¹³GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 312. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹¹⁴VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 6.

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.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente: a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.¹¹⁵

Da mesma forma que são elencados os deveres de cada parte, a Lei nº 8.245/91 dá à relação locatícia ainda mais segurança jurídica, ao prever os direitos inerentes a cada parte. Como exemplo, em seu artigo 25 possibilita que o locador cobre do locatário o pagamento das verbas referentes a tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, quando tais despesas lhe forem atribuídas.

¹¹⁵BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de Out.ubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 19 Set. de 2017.

Não obstante, Gagliano e Pamplona Filho¹¹⁶ relatam que nos casos de imóveis utilizados para moradia considerada multifamiliar, os locatários poderão depositar judicialmente o aluguel e os encargos se a construção for considerada precária pelo Poder Público, nos termos do artigo 24 da supracitada Lei de Locações.

Também, a fim de preservar o imóvel dado em locação, a Lei do Inquilinato prevê em seu artigo 26, que caso o imóvel necessite de reparos urgentes, cuja realização seja de responsabilidade do locador, o locatário tem o dever de consentir com a sua perfectibilização. Por outro lado, é direito do locatário ter o abatimento do aluguel proporcional, se os reparos durarem mais de 10 (dez) dias, da mesma forma que poderá rescindir o contrato se forem superiores a 30 (trinta) dias.

Enfim, o ordenamento legal das locações prediais urbanas prevê, em seu artigo 27, o direito do locatário de preferência para adquirir o imóvel locado, nos casos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Tratados os sujeitos essenciais à relação locatícia, bem como direitos e deveres a eles inerentes, passa-se a estudar as garantias do contrato de locação.

3.6 GARANTIAS LOCATÍCIAS

A fim de dar maior segurança ao locador, reduzindo-se assim eventual risco de inadimplemento por parte do locatário, mormente no que diz respeito ao pagamento de alugueis, encargos e até mesmo à conservação do imóvel, como ressalta Souza¹¹⁷, a Lei do Inquilinato prevê, em seu artigo 37, o rol taxativo das modalidades de garantia: a) caução; b) fiança; c) seguro de fiança locatícia; e d) cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (acrescido pela Lei nº 11.196/05).

Salienta-se que diante da leitura do parágrafo único do artigo supracitado, denota-se não ser permitida, no atual ordenamento jurídico brasileiro, a adoção de mais de uma modalidade de garantia locatícia.

¹¹⁶GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4. p. 42.

¹¹⁷SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 175.

Merece destaque, também, o artigo 39 deste diploma legal, o qual estabelece que a garantia se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado, exceto se houver disposição contratual em contrário.

Dito isto, com a intenção de aprofundar o estudo do tema, nos itens a seguir serão analisadas individualmente cada uma das garantias, a fim de vislumbrar suas características.

3.6.1 Caução

A caução, como bem dispõe Aghirian¹¹⁸ pode ser realizada diante de bens móveis ou imóveis, sendo necessário no primeiro caso o registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos e no segundo, a averbação junto à matrícula no Registro de Imóveis competente, instituto previsto no artigo 38 da Lei nº 8.245/91.

Todavia, pela leitura do parágrafo 2º do mencionado artigo, denota-se que também é possível a realização da caução em dinheiro, ocasião em que será depositada quantia não superior ao equivalente a 3 (três) meses de aluguel, desde que ao final as vantagens decorrentes dessa caução sejam revertidas em favor do locatário. Souza¹¹⁹ ressalta que este valor deverá ser depositado em conta conjunta (entre locador e locatário), em caderneta de poupança autorizada pelo Poder Público, a qual deverá seguir as regulamentações deste. Também, salienta que por conta do princípio da boa-fé, pode o locador cobrar eventual dívida remanescente do locatário, caso a caução seja insuficiente para o adimplemento integral da obrigação. Esta cobrança dar-se-á por ação própria, uma vez que não pode o locador apossar-se dos valores depositados.

Por fim, o parágrafo 3º do referido diploma legal prevê os casos de caução em títulos e ações. Sobre este assunto, Venosa¹²⁰ dispõe que a caução em valores fiduciários deve seguir as mesmas regras dos depósitos em dinheiro. Neste caso, ainda que o locador fique como depositário dos bens, não poderá incorporá-los ao seu patrimônio sem ter movido a ação pertinente. Salienta-se, ainda, que todas as vantagens obtidas desses valores serão do locatário. Enfim, conforme previsão legal, em caso de concordata, falência ou liquidação das

¹¹⁸AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 360-361. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹¹⁹SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 181-182.

¹²⁰VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 185-186.

sociedades emissoras, a garantia deve ser substituída no prazo de 30 (trinta) dias, com o intuito de não deixar o contrato desamparado de proteção em caso de inadimplemento.

3.6.2 Fiança

Dentre as garantias previstas à locação, o contrato de fiança é considerado o mais exigido pelos locadores, isto porque além de ser a modalidade com maior prestígio, geralmente é prestado de maneira gratuita, por familiares ou amigos de longa data, conforme entendimento de Segalla¹²¹.

A expressão fiança tem origem no latim “*fidere*” e significa confiar. Trata-se de contrato acessório ao contrato de locação, em que o fiador garante que a obrigação principal (adimplemento dos alugueis e encargos) seja adimplida pelo afiançado – no caso, locatário, como bem ensina Scavone Júnior¹²².

Sobre a formalidade deste contrato, é imprescindível que seja seguida a instrumentalidade prevista no artigo 819 do Código Civil: “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”¹²³.

A capacidade para prestar fiança reside na possibilidade de o fiador dispor livremente de seus bens. Entretanto, quando se trata de fiador casado, é imposta certa peculiaridade que merece ressalva, diante da exigência de outorga uxória, a qual consiste na anuência do cônjuge, de acordo com o inciso III, do artigo 1.647 do Código Civil: “Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: (...) III - prestar fiança ou aval”¹²⁴. Importante destacar que a simples ciência do cônjuge não torna válida a fiança, motivo pelo qual faz-se necessária sua outorga, de acordo com a visão de Monteiro¹²⁵.

¹²¹SEGALLA, Alessandro. **Contrato de Fiança**. São Paulo: Atlas, 2013. Disponível em <<http://bit.ly/2ioPLrw>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹²²SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.176-1.177. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹²³BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 20 Set. de 2017.

¹²⁴BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 20 Set. de 2017.

¹²⁵MONTEIRO, Washington Barros. **Curso de direito civil**, 5 : direito das obrigações, 2ª parte, 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 441. Disponível em <<http://bit.ly/2hdD3II>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

Aghirian¹²⁶ relembra que a fiança pode ser concedida por prazo inferior ao período contratado, bem como em valor menor que o das obrigações pactuadas pelo locatário. Porém, cabe ao locador aceitar o fiador, haja vista que por mais que a fiança seja a modalidade garantidora mais escolhida, o locador tem o direito de entender que o fiador não se trata de pessoa idônea ou que não possui bens suficientes para garantir a locação.

Salienta-se que, os casos para exigência de novo fiador ou mesmo substituição da modalidade de garantia são previstos no artigo 40 da Lei do Inquilinato, senão vejamos:

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: I - morte do fiador; II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009); III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador; IV - exoneração do fiador; V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo; VI - desaparecimento dos bens móveis; VII - desapropriação ou alienação do imóvel; VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005); IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005); X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)¹²⁷

Enfim, da análise da disposição legal, mais especificamente artigos 818 e 827 do Código Civil (“Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra” e “Art. 827. O fiador demandado pelo pagamento da dívida tem direito a exigir, até a contestação da lide, que sejam primeiro executados os bens do devedor”¹²⁸), denota-se que a fiança impõe ao fiador responsabilidade subsidiária em relação ao locatário. Todavia, Venosa¹²⁹ ressalta que embora o benefício de ordem esteja previsto no artigo 827 do diploma legal, é possível que a responsabilidade entre fiador e locatário torne-se solidária, a partir da renúncia expressa a este benefício, oportunidade em que se equipara o fiador ao locatário quando da ocorrência de débito na locação.

¹²⁶AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 362. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹²⁷BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 21 Set. de 2017.

¹²⁸BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 21 Set. de 2017.

¹²⁹VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. p. 760. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 21 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

3.6.3 Do seguro de fiança locatícia

Primeiramente, cabe frisar que o contrato de seguro encontra amparo legal no artigo 757 do Código Civil, senão vejamos: “Art. 757. Pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante o pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados”¹³⁰.

Seguindo, a previsão legal desta prática garantidora encontra-se regulamentada pela Resolução CNSP 202/2008¹³¹, bem como pela Circular 347 da SUSEP (Superintendência de Seguros Privados)¹³².

Isto posto, o seguro de fiança locatícia consiste em negócio por meio do qual o locatário efetua o pagamento periódico, usualmente mensal, de um prêmio, como preleciona Lisboa¹³³.

Como bem ensina Rizzardo¹³⁴, através deste contrato, a seguradora compromete-se a antecipar ao segurado os débitos referentes ao aluguel e encargos legais decorrentes do contrato de locação vencidos.

Doutrinadores como Scavone Júnior¹³⁵, que defendem a escolha desta garantia contratual, sustentam seu pensamento no fato de a utilização desta modalidade evitar o constrangimento de pedidos aos fiadores, além do excessivo dispêndio com cauções em dinheiro ou aborrecimento com o trâmite da caução dos bens móveis e imóveis. Ademais, o autor aduz que este tipo de garantia fornece maior segurança ao locador.

Não obstante, Venosa¹³⁶ preleciona que o artigo 41 da Lei do Inquilinato (“Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário”¹³⁷) sugere

¹³⁰BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 21 Set. de 2017.

¹³¹BRASIL. Ministério da Fazenda. **Resolução CNSP 202 de 2008**. Fixa as características gerais dos contratos de seguro de fiança locatícia e revoga a Resolução CNSP n.º14/79. Disponível em <<http://bit.ly/1bUmA6R>>. Acesso em 21 Set. 2017.

¹³²BRASIL. Ministério da Fazenda. **Circular SUSEP n.º 347 de 2007**. Disponibiliza no sítio da SUSEP as condições contratuais do plano padronizado para o seguro de fiança locatícia de imóveis urbanos e estabelece as regras mínimas para a comercialização deste seguro. Disponível em <<http://bit.ly/2kaOuVP>>. Acesso em 21 Set. 2017.

¹³³LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 258. Disponível em <<http://bit.ly/2uM6jQa>>. Acesso em 21 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹³⁴RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 446. Disponível em <<http://bit.ly/2vv11qc>>. Acesso em 21 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹³⁵SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.339 Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 21 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹³⁶VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p.193.

de maneira mais direta a utilização desta forma de garantia. Isto porque, o seguro deverá garantir alugueis, encargos e eventuais indenizações devidas pelo inquilino. Desta forma, reafirma-se o pensamento do doutrinador citado anteriormente, de que quando bem elaborado o contrato de seguro de fiança locatícia, vê-se muitas vantagens em relação às demais modalidades de garantias.

Passa-se, pois, à análise da última e mais atual garantia locatícia, cessão fiduciária de quotas de investimento.

3.6.4 Da cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento

Inicialmente, merece ressalva o fato de que esta garantia locatícia surgiu através da Lei nº 11.196/05, cuja origem deu-se através da Medida Provisória do Bem, que foi convertida em lei ordinária.

Disto isto, Aghirian institui que:

As quotas, constituídas em garantia fiduciária, serão representadas por títulos portáteis, os quais se constituirão em garantia locatícia. Assim, pretende o governo federal vender confiabilidade de sua gerência previdenciária, estimulando a participação e, por sua vez, buscando efetividade e segurança por parte da adesão da sociedade justificadamente cética.¹³⁸

Venosa¹³⁹ destaca que a possibilidade de utilização desta garantia fez com que o contrato de locação fosse inserido em um importante segmento do universo financeiro, além de dar maiores opções de garantia às partes.

Souza¹⁴⁰, por sua vez, elogia muito o acréscimo desta garantia ao texto legal, haja vista que traz uma modernização à lei especial, por conta da adaptação desta a uma economia mais sofisticada, onde são proliferados fundos de investimentos.

Portanto, tratadas as questões referentes ao contrato de locação, passa-se à análise do tema central deste projeto, isto é, os efeitos do Novo Código de Processo Civil na Lei do Inquilinato.

¹³⁷BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Out.ubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 24 Set. de 2017.

¹³⁸AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 368. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 24 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹³⁹VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: dOut.rina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 179.

¹⁴⁰SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 181-182.

4 LEI DO INQUILINATO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

O presente capítulo versa sobre o tema central deste Projeto, quais sejam, os efeitos que a Promulgação do Novo Código de Processo Civil¹⁴¹ trouxe à Lei do Inquilinato, legislação especial que regulamenta a locação predial urbana, como já disposto.

Neste sentido, serão apontadas as principais divergências entre as disposições destes diplomas legais, bem como as consequências geradas no contrato de locação e ações judiciais pertinentes ao tema.

4.1 CAUSAS DE ROMPIMENTO CONTRATUAL

Primeiramente, merece ressalva que a locação é dissolvida pelos mesmos modos que extinguem os contratos em geral, todavia, há particularidades a ela inerentes, haja vista a regulação da matéria pelo Poder Público, na visão de Rizzardo¹⁴².

Cabe destacar que, conforme explica Araujo Junior¹⁴³, o locatário pode, a qualquer tempo, denunciar a locação, ao devolver o imóvel, desde que cumpra o pagamento da multa pactuada. Ocorre, todavia, que esta multa poderá ser dispensada, quando a devolução do imóvel decorrer da transferência pelo seu empregador do seu local de trabalho, nos termos do artigo 4º, parágrafo único da Lei nº 8.245/91. Ademais, nos termos do artigo 6º, da mencionada Lei, caso o contrato vigore por prazo indeterminado, poderá o locatário denunciar a locação, por aviso escrito ao locador, com antecedência de desocupação de 30 (trinta) dias.

Passadas as causas de denúncia do locatário, passa-se à análise dos motivos pertinentes ao locador. Isto posto, os artigos 7º e 8º da Lei do Inquilinato trazem à baila as seguintes causas de extinção contratual:

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. § 1º Idêntico direito terá o promissário

¹⁴¹ BRASIL, Lei n.º 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 10 Out. 2017.

¹⁴² RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 506. Disponível em <<http://bit.ly/2vv11qc>>. Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁴³ ARAUJO JUNIOR, Gediel de. **Prática de Locação: lei do inquilinato anotada**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2hP0EAb>> Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. § 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.¹⁴⁴

Seguindo-se, da leitura do artigo 9º, da Lei nº 8.245/91, denota-se que o legislador apontou, também, como causas de extinção do contrato: a) o mútuo acordo; b) a decorrência de prática de infração legal ou contratual; c) a falta de pagamento do aluguel e demais encargos; d) para a realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, as quais não possam ser executadas com o inquilino no imóvel ou em caso de recusa por sua parte¹⁴⁵.

4.1.1 Do mútuo acordo

Assim como a autonomia privada leva as partes à celebração do contrato, esta autoriza a romper o vínculo, quando não mais lhes interessa, como salienta Souza¹⁴⁶.

Bruno de Souza Lopes e Francisco José Gonçalves Karlinski¹⁴⁷ elencam como primeira causa, o distrato ou a rescisão bilateral, oportunidade em que o locatário, em comum acordo com o locador, restitui o bem locado, antes de vencer o prazo de vigência contratual, cujo requerimento pode ser solicitado tanto pelo locatário quanto pelo locador.

Sobre o tema em apreço, Venosa¹⁴⁸ ressalta que este distrato, quando não cumprido, pode ensejar uma ação de despejo, inclusive com fundamento a proporcionar a concessão de liminar, sem necessidade de caução para a sua execução.

4.1.2 Da prática de infração legal ou contratual

Outra maneira de dissolução do contrato é a infração legal ou contratual.

¹⁴⁴BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Out.ubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 13 Out. 2017.

¹⁴⁵BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Out.ubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 13 Out. 2017.

¹⁴⁶SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 76.

¹⁴⁷ LOPES, Bruno de Souza; KARLINSKI, Francisco José Gonçalves. Breve análise da Lei do Inquilinato. **In: Âmbito Jurídico**. Rio Grande, XIII, n. 83, dez 2010. Disponível em <<http://bit.ly/21A2Azd>> Acesso em 13 Out. 2017.

¹⁴⁸VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: dOut.rina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 72.

Como elencado no Capítulo anterior, tanto o locador, como o locatário possuem deveres e direitos dentro da relação locatícia. Desta forma, o descumprimento de alguma destas obrigações gera a possibilidade de resolução contratual por uma das partes.

No mesmo sentido, Venosa¹⁴⁹ leciona que, tanto o locador como o locatário podem incidir em infração contratual ou legal. Desta maneira, se a infração for do locatário, será autorizada a ação de despejo, enquanto que se a infração se der por conta do locador, poderá ser gerada uma indenização em favor do inquilino.

Por fim, fatos como fraude, dolo, coação e simulação legitimam a rescisão por infração legal, como leciona Aghirian¹⁵⁰.

4.1.3 Da falta de pagamento dos alugueis e encargos

No que tange a esta causa de dissolução do contrato, Rizzardo¹⁵¹ dispõe que a falta de pagamento elenca justa causa, a qual assegura ao locador propor a ação de resolução, que neste caso constitui a ação de despejo por falta de pagamento.

Aghirian¹⁵², por sua vez, aduz que a falta de pagamento dos alugueis e encargos, ainda que a lei admita a purga da mora, constitui infração contratual por excelência.

Não bastasse, Souza¹⁵³ elenca como uma das maiores obrigações do locatário o pagamento, pontual, dos alugueis e encargos, motivo pelo qual se verifica que seu descumprimento perfaz razão plausível para a dissolução contratual.

4.1.4 Da realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público

O inciso IV do artigo 9º da Lei do Inquilinato constitui de maneira expressa esta espécie de extinção, senão vejamos: “A locação também poderá ser desfeita: (...) IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser

¹⁴⁹VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 76.

¹⁵⁰AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 355. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁵¹RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 507. Disponível em <<http://bit.ly/2vvl1qc>>. Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁵²AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 355. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁵³SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 78 .

normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, não consenti-las.”¹⁵⁴.

Esta hipótese de extinção contratual aplica-se a todas as modalidades de locação, independente de tempo, forma ou prazo, como ensina Aghirian¹⁵⁵.

Considerando que estas obras são de exigência do Poder Público, o locador é obrigado a realizá-las, sob pena de responder por sanções administrativas. Neste caso, para ser ajuizada ação de despejo, deverá o locador exhibir as provas de intimação para a realização das obras ou comprovar que o locatário se recusa a consentir com a sua efetivação, de acordo com o entendimento de Souza¹⁵⁶.

Apresentadas as questões referentes às causas de rompimento contratual, passa-se ao estudo dos efeitos gerados pela promulgação do Novo Código de Processo Civil à Lei do Inquilinato.

4.2 DAS CONSEQUÊNCIAS DA PROMULGAÇÃO DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL JUNTO À LEI DO INQUILINATO

Inicialmente, cabe salientar que a Lei n° 8.245/91 trata de questões processuais e materiais acerca das locações, como bem destaca Arnon Velmovitsky¹⁵⁷.

Souza¹⁵⁸ preleciona que quando do seu advento, a Lei do Inquilinato rompeu-se dos modelos do passado, buscando uma maneira mais célere e eficaz de solucionar os conflitos, razão pela qual o legislador eliminou diligências inúteis e absorveu tendências jurisprudenciais, com o condão de pacificar o tenso contencioso que envolve as locações.

Quando da promulgação do Novo Código de Processo Civil, este diploma assegurou que a legislação especial mantivesse sua aplicação principal, nos termos do §2° do seu artigo 1.045 (“Art. 1.046. Ao entrar em vigor este Código, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a Lei n° 5.869, de 11 de janeiro de 1973. [...] § 2° Permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados

¹⁵⁴BRASIL. **Lei n° 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 13 Out. 2017.

¹⁵⁵AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 355. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁵⁶SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 79.

¹⁵⁷VELMOVITSKY, Aron. Audiência de conciliação é dispensável em ação de despejo por falta de pagamento. **In Revista Consultor Jurídico**, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2yeP1w1>>. Acesso em 12 Out. 2017.

¹⁵⁸SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 265-267.

em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código.”¹⁵⁹). Em contraponto, a própria Lei do Inquilinato previu que “Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.”¹⁶⁰, razão pela qual ainda que sejam preservadas as disposições da legislação especial, merecem destaque os pontos que sofreram alterações na legislação especial, quais sejam: a) mudança dos procedimentos “sumário” e “ordinário” para “procedimento comum”; b) alteração nos prazos para dias úteis; c) necessidade de designação de audiência de mediação e conciliação; d) alteração na ação de consignação de pagamento; e) procedimentos liminares; e, enfim, f) impactos na ação revisional de aluguel.

4.2.1 Da mudança dos procedimentos “sumário” e “ordinário” para “procedimento comum”

Primeiramente, evidencia-se que os procedimentos “sumário” e “ordinário” previstos nos artigos 68 e 59 da Lei do Inquilinato, respectivamente, tornaram-se unicamente “procedimento comum”, nos termos do artigo 318 e parágrafo único do artigo 1.049 do Código de Processo Civil de 2015, como afirmam Jaques Bushatsky e José Horácio Cintra Gonçalves Pereira¹⁶¹, configurando-se, pois, na primeira alteração nos ditames legais.

4.2.2 Da alteração nos prazos para dias úteis

Sabe-se que o Código de Processo Civil de 2015 (“Art. 219. Na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis. Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se somente aos prazos processuais”¹⁶²) trouxe importante modificação na regra de contagem de prazos processuais em dias que passam a ser considerados apenas nos dias úteis.

¹⁵⁹BRASIL, Lei n.º 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 10 Out. 2017.

¹⁶⁰BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 13 Out. 2017.

¹⁶¹BUSHATSKY Jaques; PEREIRA, José Horácio Cintra Gonçalves. **Lei do inquilinato e o Novo Código de Processo Civil: breves e iniciais considerações**. Conteúdo Jurídico, 2016. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,lei-do-inquilinato-e-o-novo-codigo-de-processo-civil-breves-e-iniciais-consideracoes,55031.html>>. Acesso em 15 Out. 2017.

¹⁶²BRASIL, Lei n.º 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 14 Out. 2017.

Enquanto isto, a Lei do Inquilinato não tratou da forma de contagem dos prazos processuais, motivo pelo qual estes estão subordinados à nova regra de contagem nos dias úteis, restando os prazos materiais contados em dias corridos, como ensina Scavone Junior¹⁶³.

4.2.3 Da necessidade de designação de audiência de mediação e conciliação;

Seguindo, trata-se da regra estabelecida no Novo Código Processual, mormente em seu artigo 334¹⁶⁴, acerca da designação de audiência de conciliação ou mediação.

Inicialmente, merece destaque o fato de que diversos autores, como Misael Montenegro Filho¹⁶⁵, defendem a utilização deste método conciliatório na resolução de litígios, sob o argumento que este instrumento processual possibilita a solução de diversos conflitos de interesses, bem como a harmonia entre as partes, no que diz respeito ao feito pacificado, e, enfim, a diminuição da quantidade de processos em curso na justiça brasileira.

Todavia, segundo Bushatsky e Pereira¹⁶⁶, dentro das ações imobiliárias, esta previsão não é positiva. Isto porque, com a aplicação desta previsão legal, o réu terá mais tempo para contestar a ação, o que causará um prejuízo ao autor, que busca a celeridade no tramite processual. Como exemplo, citam uma ação de despejo por falta de pagamento, em que o autor está sofrendo um prejuízo financeiro, devido à permanência do locatário no imóvel sem que realize o pagamento mensal. Neste caso, havendo a designação de audiência conciliatória, o prazo de permanência do réu no imóvel será maior, haja vista que a audiência de conciliação e mediação deverá ser designada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que o réu deve ser citado com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência (art. 334, caput, novo CPC), conseqüentemente, o réu terá um tempo maior para contestar ou para emenda da mora.

¹⁶³SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário** - Teoria e Prática, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 1.273-1.276. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 14 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁶⁴BRASIL, Lei n.º 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 10 Out. 2017.

¹⁶⁵MONTENEGRO FILHO, Misael. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2016. p. 336. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597007541/>>. Acesso em 15 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁶⁶BUSHATSKY Jaques; PEREIRA, José Horácio Cintra Gonçalves. **Lei do inquilinato e o Novo Código de Processo Civil: breves e iniciais considerações**. Conteúdo Jurídico, 2016. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,lei-do-inquilinato-e-o-novo-codigo-de-processo-civil-breves-e-iniciais-consideracoes,55031.html>>. Acesso em 16 Out. 2017.

Neste aspecto, Marcelo Mazzola¹⁶⁷ entende que não se pode permitir que os ônus recaiam somente sobre locador, aumentando-se consideravelmente, neste período, a dívida locatícia. Isto porque, não pode ser descartada a hipótese de um locatário mal-intencionado manifestar seu interesse na realização de audiência de conciliação e mediação apenas para procrastinar o feito, ao prolongar o cumprimento da exigência do depósito que sempre precisou fazer no prazo de 15 dias contados de sua citação.

Por fim, corroborando a tese de que a audiência de conciliação e mediação prejudica o tramite das ações imobiliárias, Allan Duarte Milagres Lopes e Nathalia Alice Milagres de Menezes Ferreira¹⁶⁸ acreditam que este instrumento resta imprestável, quando o locatário já notificado não desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, posto que a vontade do locador é justamente a retomada do bem de sua propriedade, o que já fora possibilitado ao locatário, sem que tivesse sido obtido êxito. Desta maneira, a autocomposição é impraticável, motivo pelo qual os autores reafirmam que não deve ser aplicada.

4.2.4 Da alteração na ação de consignação de pagamento

No mesmo norte, o texto processual diverge do disposto na legislação especial quando o assunto refere-se à ação de consignação de aluguéis e acessórios, a qual possui disposição legal nos artigos 539 a 549 do CPC¹⁶⁹, enquanto que na Lei n° 8.245/91 é disciplinada pelo seu artigo 67¹⁷⁰.

Desta forma, como bem acentua Souza¹⁷¹, as divergências residem nos seguintes pontos, enquanto na Lei do Inquilinato o prazo para depósito da quantia oferecida na inicial é de 24 (vinte e quatro) horas, o artigo 542, inciso I do CPC possibilita que seja feito em 5 (cinco) dias; não bastasse, a Lei do Inquilinato defere ao autor o prazo de 5 (cinco) dias para complementar o depósito – quando insuficiente, já o CPC em seu artigo 545 estende o prazo para 10 (dez) dias; também, enquanto a Lei do Inquilinato prevê a cessão dos depósitos

¹⁶⁷MAZZOLA, Marcelo. **As incursões do Novo CPC na lei de locações**. 2017. Disponível em <<http://www.rkladvocacia.com/as-incursos-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁶⁸LOPES, Allan Duarte Milagres; FERREIRA, Nathalia Alice Milagres de Menezes. **Audiência de mediação em ações locatícias de despejo é apenas pro forma**. 2017. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jul-06/opinioao-mediacao-acoes-locaticias-despejo-pro-forma>>. Acesso em 15 Out. 2017.

¹⁶⁹BRASIL, Lei n.º 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 10 Out. 2017.

¹⁷⁰BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 13 Out. 2017.

¹⁷¹SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 344-345.

subsequentes a partir da sentença, o CPC não faz alusão a tal fato; por fim, à medida que a Lei do Inquilinato acresce uma multa de 10% (dez por cento) ao valor da diferença quando o autor complementar o depósito por alegação do réu de que a quantia é insuficiente, o CPC não menciona nada a respeito.

4.2.5 Dos procedimentos liminares

Também merecem destaque as liminares concedidas na ação de despejo, previstas nos incisos I a IX do artigo 59 da Lei do Inquilinato. Muito embora os artigos 303 e 304 do CPC tratem do procedimento da tutela antecipada requerida em caráter antecedente, o texto da legislação especial não é afetado, no entendimento de Luana Tukamoto¹⁷², uma vez que diante do princípio da especialidade, em que a norma especial afasta a incidência da normal geral, derogando-a, deve ser aplicado o que estiver disposto na Lei nº 8.245/91.

Ocorre que, como salienta André Vasconcelos Roque¹⁷³, o maior problema acerca das liminares reside na sua estabilização, isto é, como acontecerá a conjugação do artigo 59, § 1º da Lei de Locações com o art. 304 do NCPC? Na visão do autor, para que o réu evite o despejo liminar por falta de pagamento, deverá interpor agravo de instrumento ou, caso prefira, efetuar o depósito judicial dos valores devidos, nos termos do § 2º do artigo 59 da Lei de Locações.

Por conseguinte, caso o réu não tome nenhuma das medidas citadas, Tukamoto¹⁷⁴ aduz que esta tutela só poderá ser reformada, revista ou invalidada diante de uma nova ação própria, por conta da celeridade processual instituída pelo Novo Código Processual. Restando, pois, a possibilidade do pagamento dos valores devidos em sua integralidade pelo locatário, de acordo com a previsão da legislação especial.

Souza¹⁷⁵, por sua vez, muito bem explica que embora o Novo Código de Processo Civil não tenha reproduzido o artigo 273 do Código Processual de 1973, a concepção principal foi mantida, ainda que revestida de outra aparência. O autor ressalta, enfim, que o

¹⁷²TUKAMOTO, Luana. **A lei do inquilinato e o Novo Código de Processo Civil: algumas considerações**. 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2iwWY9D>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁷³ROQUE, André Vasconcelos. **Lei de Locações: um tiro pela culatra?**. 2015. Disponível em <<http://bit.ly/2y0bw3A>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁷⁴TUKAMOTO, Luana. **A lei do inquilinato e o Novo Código de Processo Civil: algumas considerações**. 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2iwWY9D>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁷⁵SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 282.

artigo 59 da Lei Inquilinária complementa-se ao artigo 300 do Código de Processo Civil de 2015, a fim de promover a efetividade do processo judicial.

4.2.6 Dos impactos na ação revisional de aluguel

Enfim, alvo de ponderação acerca das mudanças, é a ação revisional, cuja previsão legal encontra-se no artigo 68 da Lei do Inquilinato.

Sobre este assunto, Souza¹⁷⁶ preceitua, preliminarmente, que embora seja previsto o rito sumário nestes casos, o CPC atual eliminou este procedimento da sua abrangência, razão pela qual todas as causas são suscitadas em procedimento comum. Desta forma, houve uma divisão entre os doutrinadores, sendo que alguns pensam não ser possível a utilização do rito sumário, enquanto outros, dos quais o autor narrado faz parte, entendem que pelo princípio da especialidade, as ações revisionais continuarão a tramitar pelo rito sumário.

Contudo, a fim de não prejudicar nenhuma das partes, o autor anota as principais alterações diante da aplicação do procedimento comum à ação revisional, quais sejam: a) a designação de audiência de mediação, nos termos do artigo 334 do CPC, em vez de designação de audiência conciliatória; b) a contestação do réu dar-se-á em 15 (quinze) dias após a audiência de mediação e não mais no momento da audiência conciliatória; c) as partes não necessitarão comparecer pessoalmente; d) se houver necessidade de nova prova oral, não será designada nova audiência; e) por fim, passarão a ser admitidas a ação declaratória incidental e a intervenção de terceiros, anteriormente vedado pelo CPC/1973.

Assim, restam apresentados os principais efeitos que a promulgação do Novo Código de Processo Civil trouxe à Lei do Inquilinato, motivo pelo qual são demonstradas a seguir as alterações sofridas no âmbito do contrato de locação.

4.3 ALTERAÇÕES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para iniciar, traz-se à tona o inciso II, do artigo 319 do Novo Código de Processo Civil, o qual estabelece que:

Art. 319. A petição inicial indicará: [...] II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de

¹⁷⁶SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 364-366.

Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;¹⁷⁷ (grifo no original)

Desta maneira, a fim de possibilitar o preenchimento dos requisitos da petição inicial, em caso de eventual ação gerada por decorrência do contrato de locação, mister se faz a presença do endereço eletrônico das partes na qualificação.

Ainda, Mazzola¹⁷⁸ pontua que considerando o incentivo pelo CPC à realização de negócios jurídicos processuais, isto é, normatização formulada pelas partes envolvidas para resolver seus conflitos, é possível que aquilo que não for expressamente proibido pela Lei do Inquilinato seja alvo de cláusulas contratuais. No que diz respeito aos ajustes procedimentais, o norteador será a ordem pública processual.

Neste sentido, os Enunciados 19, 20, 21, 135, 262, 403, 490 e 580 do Fórum Permanente de Processualistas Civis¹⁷⁹ regulam a autonomia das cláusulas que tratam do negócio jurídico processual. Como exemplo, colaciona-se o Enunciado nº 19, o qual dispõe que:

São admissíveis os seguintes negócios processuais, dentre outros: pacto de impenhorabilidade, acordo de ampliação de prazos das partes de qualquer natureza, acordo de rateio de despesas processuais, dispensa consensual de assistente técnico, acordo para retirar o efeito suspensivo de recurso¹⁴, acordo para não promover execução provisória; pacto de mediação ou conciliação extrajudicial prévia obrigatória, inclusive com a correlata previsão de exclusão da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de exclusão contratual da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de disponibilização prévia de documentação (pacto de *disclosure*), inclusive com estipulação de sanção negocial, sem prejuízo de medidas coercitivas, mandamentais, sub-rogatórias ou indutivas; previsão de meios alternativos de comunicação das partes entre si; acordo de produção antecipada de prova; a escolha consensual de depositário-administrador no caso do art. 866; convenção que permita a presença da parte contrária no decorrer da colheita de depoimento pessoal. 15-16-17 (Grupo: Negócio Processual; redação revista no III FPPC- RIO, no V FPPC-Vitória e no VI FPPC-Curitiba)¹⁸⁰

Para ilustrar, Mazzola¹⁸¹ exemplifica as cláusulas que podem ser alteradas dentro do contrato de locação, quais sejam, eleição de foro, ampliação de prazo para denúncia do

¹⁷⁷BRASIL, Lei n.º 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1VojI3i>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁷⁸MAZZOLA, Marcelo. **As incursões do Novo CPC na lei de locações**. 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2gwEWzN>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁷⁹FORUM NACIONAL DE PROCESSUALISTAS CIVIS, 2016, São Paulo. **Enunciados**. São Paulo, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2zvPcQs>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁸⁰FORUM NACIONAL DE PROCESSUALISTAS CIVIS, 2016, São Paulo. **Enunciados**. São Paulo, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2zvPcQs>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁸¹MAZZOLA, Marcelo. **As incursões do Novo CPC na lei de locações**. 2017. Disponível em <<http://www.rkladvocacia.com/as-incursos-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/>>. Acesso em 14 Out. 2017.

contrato de locação, desocupação do imóvel em caso de contrato por tempo indeterminado, entre outras escolhidas pelas partes.

Desta forma, expostas as modificações que o contrato de locação sofreu com o Novo Código Processual, passa-se à análise do caminho que os civilistas da área buscar trilhar para readequar a legislação especial.

4.4 DA NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO

Diante das alterações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil, cujos efeitos foram demonstrados no item anterior, se faz necessária a atuação dos civilistas da área, a qual dar-se-á por meio de elaboração de anteprojeto para alteração e inclusão de artigos na Lei nº 8.245/91¹⁸².

Corroborando o tema em apreço e a necessidade de modificação na legislação especial vigente, o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Seção de Santa Catarina, Dr. Leandro Ibagy, entende que: "Desta maneira, restarão preservados os princípios da celeridade e eficácia das relações locatícias, elementos primordiais para garantir segurança jurídica às partes envolvidas e dirimir eventuais conflitos nesta área"¹⁸³.

Neste norte, salienta-se que os agentes do mercado atuam de maneira conjunta com os civilistas da área e poderes legislativo e executivo, a fim de que as mudanças trazidas pelo Código de Processo de 2015 não atinjam de maneira negativa a Lei do Inquilinato¹⁸⁴.

4.5 VERIFICAÇÃO DE JULGADOS

A fim de complementar os argumentos trazidos, apresentam-se julgados que perseguem o caminho da prevalência da legislação especial. Neste norte, é entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO PRORROGADA POR PRAZO INDETERMINADO. [...] **LEI 8.245/91. DISPOSIÇÕES DE CARÁTER ESPECIAL. PREVALÊNCIA SOBRE AS REGRAS GERAIS PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.** [...] 1. **As disposições expressas na Lei 8.245/91 (Lei das**

¹⁸²ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL. **Comissão de Direito Imobiliário vai avaliar anteprojeto que altera a Lei do Inquilinato.** 2017. Disponível em < <http://bit.ly/2zowQVa>>. Acesso em 08 Nov. 2017.

¹⁸³IBAGY, Leandro. **Comissão de Direito Imobiliário vai avaliar anteprojeto que altera a Lei do Inquilinato.** In Ordem dos Advogados do Brasil. 2017. Disponível em < <http://bit.ly/2zowQVa>>. Acesso em 08 Nov. 2017.

¹⁸⁴ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL. **Comissão de Direito Imobiliário vai avaliar anteprojeto que altera a Lei do Inquilinato.** 2017. Disponível em < <http://bit.ly/2zowQVa>>. Acesso em 08 Nov. 2017.

Locações) têm natureza especial em relação àquelas gerais previstas no Código Civil. 2. Prevalece a lei especial sobre a geral, caso não haja revogação expressa de uma ou outra. [...]¹⁸⁵(grifo no original)

Corroborando os argumentos previamente apresentados, no que tange à necessidade de designação de audiência de mediação, colhe-se da Jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES E ACESSÓRIOS. JULGAMENTO PROCEDENTE. RECURSO DOS LOCATÁRIOS QUE ALEGAM CERCEAMENTO DE DEFESA COM PEDIDO DE RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO A QUO PARA DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA CONCILIATÓRIA. INSUBSISTÊNCIA DO PLEITO. ATO PROCESSUAL FACULTATIVO. [...] SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **No procedimento desalijatório não há um dever do magistrado de designar audiência de conciliação, mas tão somente uma faculdade de assim proceder caso verifique a possibilidade de as partes virem a acordar em juízo,** até porque se os litigantes tiverem interesse em uma composição, permitido-lhes é peticionar em juízo informando a realização de acordo e colacionando cópia deste aos autos para sua homologação. [...] ¹⁸⁶(grifo no original)

Ainda, do corpo do acórdão colacionado, extrai-se que:

Aventam os apelantes o cerceamento de seu direito de defesa pela não realização de audiência conciliatória e requerem a reforma da sentença com a determinação do retorno dos autos à origem, a fim de ser designado o referido ato processual para que as partes possam formular acordo. Contudo, no procedimento desalijatório não há dever do magistrado de designar audiência conciliatória, mas tão somente uma faculdade de assim proceder caso verifique a possibilidade de as partes virem a compor em juízo. Neste contexto, caso os litigantes tenham interesse na composição, podem peticionar informando a realização de acordo colacionando cópia aos autos para sua homologação judicial.[...] Ademais, a audiência de conciliação é expediente prescindível ante o princípio do livre convencimento motivado do juiz e cabível o julgamento antecipado do pedido de despejo e cobrança dos encargos locatícios porque do cotejo das provas acostadas aos autos, observado que estas são bastantes para o deslinde do feito, porquanto a questão é meramente de direito. Assim, o pleito de remessa dos autos ao juízo a quo é afastado e a preliminar rejeitada, no particular.¹⁸⁷

Acerca do tema em apreço, obtém-se de julgado do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUERES E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INVOCADOS NA EXORDIAL - IRRESIGNAÇÃO DA PARTE DEMANDADA - PRELIMINARES DE CARÊNCIA DA AÇÃO POR ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E

¹⁸⁵BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça – Recurso Especial nº 1027229, Relator: Min. Arnaldo Esteves Lima. Brasília, DF, 15 de março de 2010. Disponível em <<http://bit.ly/2gpS2m9>> Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁸⁶SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação cível n. 0300174-79.2016.8.24.0082. Relator Des. Saul Steil. Florianópolis, SC. 18 de Abril de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>> . Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁸⁷SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação cível n. 0300174-79.2016.8.24.0082. Relator Des. Saul Steil. Florianópolis, SC. 18 de Abril de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>> . Acesso em 14 Out. 2017.

CERCEAMENTO DE DEFESA – [...] - **DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA CONCILIATÓRIA - FACULDADE DO MAGISTRADO QUANDO VERIFICADA A POSSIBILIDADE DE COMPOSIÇÃO DO LITÍGIO** - EVIDENTE ANIMOSIDADE DAS PARTES - CORRETA ANTECIPAÇÃO DO JULGAMENTO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. A jurisprudência é unânime ao reconhecer a legitimidade ativa ad causam do proprietário do imóvel para deflagrar a ação desalijatória. Ademais, os poderes e a legitimidade atribuídos à administradora do bem não excluem a capacidade do locador e, também, proprietário do imóvel. **Na ação de despejo, a designação de audiência conciliatória não representa uma escolha imperativa dos litigantes nem uma fase processual a que esteja obrigado o magistrado. Trata-se, na verdade, de uma faculdade a ser exercida pelo julgador quando verificar a possibilidade de composição do litígio em momento anterior à fase decisória da actio.**¹⁸⁸ (grifo no original).

Ademais, no que diz respeito ao deferimento da tutela antecipada nas ações de despejo, com base no artigo 59 da Lei do Inquilinato, denota-se que é entendimento da Corte Catarinense, que:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA - PACTO VERBAL SEM GARANTIA CONTRATUAL - PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (ART. 300 DO NCPC) APRECIADO APÓS A CONTESTAÇÃO - AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA - INTERLOCUTÓRIO QUE DEFERIU MEDIDA ANTECIPATÓRIA DE DESPEJO - INCONFORMISMO DA INQUILINA – [...] 4. **MEDIDA ANTECIPATÓRIA DE DESPEJO (ART. 300, CAPUT, DO NCPC) - REQUISITOS ESPECIAIS DO ART. 59 DA LI PRESENTES (CONTRATO PACTUADO SEM GARANTIA E CAUÇÃO DE 3 MESES DE ALUGUEL)** - PRESSUPOSTOS DA TUTELA DE URGÊNCIA - PROBABILIDADE DO DIREITO CARACTERIZADA - AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA NO PRAZO DA CONTESTAÇÃO - ALUGUEL INCONTROVERSO DO ANO DE 2015 VENCIDO ANTES DA CONTESTAÇÃO NÃO DEPOSITADO - PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO - REQUISITO IRRECORRIDO - ALEGADA IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA - INACOLHIMENTO - ROBUSTA PROBABILIDADE DO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DENOTANDO VERDADEIRA "EVIDÊNCIA" DO DIREITO POSTULADO - MEDIDA ANTECIPATÓRIA DE DESPEJO MANTIDA - AGRAVO IMPROVIDO. [...] 4. **Presentes os requisitos especiais do art. 59 da Lei do inquilinato (contrato pactuado sem garantia e caução de 3 meses de aluguel), incorrendo sequer purgação da mora em relação a locativo incontroverso e caracterizado o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, mantém-se medida antecipatória de despejo por falta de pagamento.**¹⁸⁹ (grifo no original).

Portanto, observa-se que a tutela antecipada é deferida, desde que estejam presentes os requisitos da legislação especial. Aliado ao assunto, acosta-se a seguinte decisão:

PROCESSUAL CIVIL - LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA - LIMINAR DE DESPEJO INDEFERIDA POR O CONTRATO ESTAR GARANTIDO COM SEGURO-FIANÇA (ART. 59, § 1º, IX, DA LEI N.

¹⁸⁸ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação cível n. 2008.050597-5. Relator Des. Jaime Luiz Vicari. São José, SC. 29 de janeiro de 2009. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>> . Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁸⁹ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento n. 0032647-49.2016.8.24.0000. Relator Des. Monteiro Rocha. Florianópolis, SC. 25 de julho de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>>. Acesso em 14 Out. 2017.

8.245/91 - POSTERIOR PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA (ART. 273 DO CPC/1973) - ANTECIPAÇÃO DO DESPEJO INDEFERIDA POR FALTA DOS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/1973 - INCONFORMISMO DA LOCADORA CONTRA A SEGUNDA DECISÃO [...] PREVISÃO ESPECÍFICA NA LEI DO INQUILINATO DE LIMINAR DESALIJATÓRIA COM REQUISITOS PRÓPRIOS - EXIGÊNCIA DE CONTRATO DESTITUÍDO DE GARANTIA LOCATÍCIA - ART. 59, § 1º, DA LEI N. 8.245/91 - DISPENSA DA EXIGÊNCIA INVIÁVEL NA ESPÉCIE [...] AGRAVO IMPROVIDO. [...] 2. **A liminar de despejo por falta de pagamento possui requisitos próprios previstos no art. 59, § 1º e IX, da Lei do Inquilinato, descabendo tutela antecipada que dispense a exigência de que o contrato esteja destituído de garantia locatícia.**¹⁹⁰ (grifo no original).

Na seqüência, no que tange ao procedimento próprio da ação revisional, muito bem decidiu o E. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO REJEITADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL NO CURSO DA DEMANDA. PERDA DO OBJETO INOCORRENTE. [...] **A ação revisional de aluguéis possui procedimento próprio previsto nos artigos 68 e seguintes da Lei 8.245/91, em que é prevista a oportunidade de composição pelas partes. Não sendo esta possível, caberá ao juiz determinar a realização de perícia, se necessária, designando audiência de instrução e julgamento. Procedimento não observado. Sentença desconstituída.** [...] ¹⁹¹(grifo no original).

Sobre a decisão em comento, visualiza-se que, ainda que o CPC determine tão somente a existência do procedimento comum, o procedimento especial prevalece diante da redação da Lei do Inquilinato.

Neste viés, denota-se que as mudanças proporcionadas pelo Novo Código de Processo Civil, as quais atingem diretamente o procedimento especial regido pela Lei do Inquilinato, prejudicaram a celeridade no andamento das ações, razão pela qual o procedimento especial deverá passar por readequação, a fim de manter preservado seu objetivo principal, a segurança jurídica para as partes contratantes, bem como efetividade das suas medidas.

¹⁹⁰ SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento n. 0020332-86.2016.8.24.0000. Relator Des. Monteiro Rocha. Itapema, SC. 16 de maio de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>>. Acesso em 14 Out. 2017.

¹⁹¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70074919523. Relator Des. Ana Beatriz Iser. Montenegro, RS. 27 de Set.embro de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2yuYU7L>>. Acesso em 14 Out. 2017.

5 CONCLUSÃO

O objetivo da presente pesquisa consistiu em observar os reflexos que a promulgação do Novo Código de Processo Civil causou à Lei do Inquilinato. Para tanto, durante o desenvolvimento deste trabalho foram apresentados temas principais, constituídos em contratos em geral, contrato de locação e, também, a aplicação da legislação especial em relação à legislação geral. Em decorrência destes temas, surgiram os seus desdobramentos, resultantes em conceituação, evolução histórica, espécies e princípios aplicáveis, bem como a adequação aos casos concretos. Por meio do estudo destes, foi possível alcançar a conclusão primordial do presente estudo.

Isto posto, denota-se que por intermédio deste trabalho, restou viável a percepção e análise de que o Código Processual brasileiro de 2015 traz em suas disposições diversos pontos que se contrapõem e divergem da legislação especial que regulamenta as questões do inquilinato, notadamente a Lei nº 8.245/91.

Acerca dos contratos em geral, restou evidente, no decorrer de sua evolução histórica, que sua conceituação se modernizou, a fim de se adequar às relações contemporâneas entre os indivíduos.

Ademais, no que tange às suas espécies, tornou-se perceptível que as características principais destas permaneceram híidas no decorrer do tempo. Todavia, os princípios a elas inerentes sofreram uma modificação, haja vista a supremacia do princípio da autonomia de vontade e consensualismo nos dias de hoje, desde que respeitada a sua função social e a boa-fé subjetiva. Desta maneira, evidenciou-se que, ainda, que embora as relações contratuais tenham se transformado no decorrer dos anos, sua utilização tornou-se mais eficaz pelos moldes atualmente utilizados.

No que tange ao contrato de locação, foi possível verificar que diante do denso crescimento no mercado imobiliário, os civilistas da área viram-se obrigados a se empenhar no sentido de construir uma Lei que fosse capaz de garantir segurança jurídica às partes envolvidas neste processo.

Desta forma, surgiu a Lei nº 8.245/91, a qual sofreu modificações em 2009, com a promulgação da Lei nº 12.112, tem o condão de facilitar, ainda mais, as relações locatícias. Neste viés, verificou-se suas inovações, principalmente no que tange à eficácia e celeridade dada aos procedimentos, bem como da sub-rogação legal dentro do contrato acessório de fiança, além da inserção de novas possibilidades de deferimento liminar do mandado desalijatório dentro da ação de despejo.

Ainda neste tema, foi possível identificar as partes que figuram no contrato de locação, seus deveres e direitos, como locadores e locatários. Neste norte, a legislação especial (Lei nº 8.245/91) proporciona o maior entendimento, uma vez que se visualizou que esta dispõe expressamente acerca do tema, em seu capítulo I, seção IV.

Enfim, foram apresentadas as modalidades de garantia locatícia, quais sejam caução, fiança, seguro fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, instrumentos que proporcionam uma proteção ao locador, quando disponibiliza seu imóvel para locação, visto que asseguram o cumprimento do contrato nos moldes pactuados.

Na sequência, passou-se à análise do tema central do trabalho, razão pela qual foram estudadas, primeiramente, as causas de rompimento contratual, bem como aspectos que sofreram mudanças diante da entrada em vigor do Novo Código Processual. Desta forma, apresentou-se, também, a atuação dos especialistas na área para dirimir as divergências percebidas. E, por fim, para corroborar a tese suscitada, foram apresentados julgados coincidentes com o norte apontado pela pesquisadora durante o estudo da área em questão.

Desta maneira, observou-se que as causas de rompimento contratual encontram previsão legal na própria Lei de Locações, podendo estas serem motivadas tanto pelo locador, como pelo locatário. Neste sentido, evidenciou-se, inclusive, a maneira pela qual a relação é desfeita, após apuradas quaisquer das infrações contratuais apontadas.

No mesmo sentido, foram apontadas as principais consequências que a Lei do Inquilinato sofreu com as disposições do novo código processual. Nesta vertente, apurou-se que o encontro dos procedimentos sumário e ordinário em procedimento comum prejudicou a rapidez da ação revisional.

Ademais, diante da importância do assunto, tornou-se necessária a constatação de que a alteração dos prazos processuais para contagem em dias úteis, lesaram (ou, no mínimo, diminuíram) a eficácia na celeridade das ações previstas no diploma imobiliário, diante das situações em que locatário que não cumpre suas obrigações.

Cumprido salientar que, ainda que existam doutrinadores que defendam a importância da designação das audiências de mediação e conciliação, restou claro pela análise da jurisprudência do Nosso Tribunal que as ações previstas na Lei nº 8.245/91, mormente diante da ação de despejo, não devem seguir este trâmite. Isto porque, a celeridade processual resta prejudicada nestes casos.

Outrossim, foi verificado que a previsão do Código de Processo Civil de 2015, no que diz respeito às tutelas antecipadas, não prejudicou de maneira essencial as liminares dispostas na legislação especial, uma vez que desde que preenchidos os requisitos previstos na

Lei nº 8.245/91, a liminar será deferida com base na probabilidade de direito (*fumus boni iuris*) e risco do resultado útil do processo (*periculum in mora*). Todavia, considerando que a interpretação no caso concreto cabe ao Magistrado, paira perante às partes uma instabilidade.

Isto posto, com relação à pergunta problema, consistente nos efeitos que a promulgação do Novo Código de Processo Civil causou à Lei do Inquilinato, restou possível identificar, diante da análise dos estudos acerca do tema, bem como de legislação e decisões correlacionados, que a legislação especial deve prevalecer sobre a geral, de modo a se obter um resultado eficaz à solução do problema judicializado.

Primeiramente, porque restou cristalino o entendimento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em conjunto com a legislação pátria, de que a legislação especial tem aplicação principal, enquanto a geral subsidiária. Neste sentido, percebe-se que a Lei do Inquilinato, legislação especial, deve ter seus procedimentos mantidos nos termos por esta fixados.

No mais, a fim de imprimir convicção às partes quando da postulação em Juízo acerca das ações imobiliárias, merecem os postulantes receber o apoio da tutela jurisdicional sob o prisma da legislação criada especialmente para atendê-los, ou seja, a Lei do Inquilinato.

Por todo o estudo elaborado, concluiu-se que as alterações do Novo Código de Processo Civil, em especial a mudança do procedimento sumário para procedimento comum, a contagem dos prazos processuais em dias úteis, a designação de audiência conciliatória, a instabilidade no deferimento de tutelas antecipadas com o corpo de liminar, e, enfim, a modificação na estrutura das ações revisionais e de consignação em pagamento, foram negativos à Lei do Inquilinato, uma vez que causaram às partes envolvidas uma insegurança jurídica, e a expectativa de que o trâmite processual não seguirá os caminhos esperados, nem o resultado almejado quando da interposição da ação.

A solução para o caso consiste em readequar a legislação especial, a fim de que mantenha seus princípios norteadores e sua redação original, baseados na celeridade e decisão que surta efeito saneador ao litígio/contenda. Neste sentido, cabe aos civilistas da área em conjunto com o Poder Público, motivados pelas razões acima demonstradas, a persistência na elaboração de projeto de lei vislumbrando alterar e, principalmente, incluir no texto da Lei nº 8.245/91 dispositivos que, não sejam atingidos pela entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, mantendo-se, pois, sua característica principal – a eficácia nas relações locatícias.

REFERÊNCIAS

- AGHIRIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em <<http://bit.ly/2xcqPHh>>. Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.
- ALMEIDA, Marcelo de Manhães. **As alterações na Lei do Inquilinato introduzidas pela Lei 12.112/09**. 2009. Disponível em <www.oabsp.org.br/comissoes2010/direito-urbanistico/noticias/pl12112.pdf/download>. Acesso em 27 Set. 2017.
- ARAÚJO JUNIOR, Gediel de. **Prática de Locação: lei do inquilinato anotada**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2hPOEAb>> Acesso em 13 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009. Disponível em <<http://bit.ly/2uUdSjB>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.
- BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <<http://bit.ly/2vazWGF>>. Acesso em 13 Out. 2017.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em <<http://bit.ly/1hBawae>>. Acesso em 21 Set. 2017.
- BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 14 Out. 2017
- BRASIL. Ministério da Fazenda. **Circular SUSEP nº 347 de 2007**. Disponibiliza no sítio da SUSEP as condições contratuais do plano padronizado para o seguro de fiança locatícia de imóveis urbanos e estabelece as regras mínimas para a comercialização deste seguro. Disponível em <<http://bit.ly/2kaOuVP>>. Acesso em 21 Set. 2017.
- BRASIL. Ministério da Fazenda. **Resolução CNSP 202 de 2008**. Fixa as características gerais dos contratos de seguro de fiança locatícia e revoga a Resolução CNSP nº14/79. Disponível em <<http://bit.ly/1bUmA6R>>. Acesso em 21 Set. 2017.
- BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça – Recurso Especial nº 1027229, Relator: Min. Arnaldo Esteves Lima. Brasília, DF, 15 de março de 2010. Disponível em <<http://bit.ly/2gpS2m9>> Acesso em 14 Out. 2017.
- BUSHATSKY Jaques; PEREIRA, José Horácio Cintra Gonçalves. **Lei do inquilinato e o Novo Código de Processo Civil: breves e iniciais considerações**. Conteúdo Jurídico, 2016. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,lei-do-inquilinato-e-o-novo-codigo-de-processo-civil-breves-e-iniciais-consideracoes,55031.html>> Acesso em 15 Out. 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**, 3: Contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FORUM NACIONAL DE PROCESSUALISTAS CIVIS, 2016, São Paulo. **Enunciados**. São Paulo, 2016. Disponível em <<http://www.cpcnovo.com.br/wp-content/uploads/2016/06/FPPC-Carta-de-Sa%CC%83o-Paulo.pdf>> Acesso em 14 Out. 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2ib1pGk>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações**, parte especial: contratos. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 6. Disponível em <<http://bit.ly/2uUe3eZ>>. Acesso em 10 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

IBAGY, Leandro. **Comissão de Direito Imobiliário vai avaliar anteprojeto que altera a Lei do Inquilinato**. In Ordem dos Advogados do Brasil. 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zowQVa>>. Acesso em 08 Nov. 2017.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2uM6jQa>>. Acesso em 21 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

LOBO, Paulo. **Direito civil – Contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Disponível em <<http://bit.ly/2v61BYu>>. Acesso em 25 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

LOPES, Allan Duarte Milagres; FERREIRA, Nathalia Alice Milagres de Menezes. **Audiência de mediação em ações locatícias de despejo é apenas *pro forma***. 2017. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jul-06/opiniao-mediacao-acoes-locaticias-despejo-pro-forma>>. Acesso em 15 Out. 2017.

LOPES, Bruno de Souza; KARLINSKI, Francisco José Gonçalves. Breve análise da Lei do Inquilinato. In: **Âmbito Jurídico**. Rio Grande, XIII, n. 83, dez 2010. Disponível em <<http://bit.ly/21A2Azd>> Acesso em 13 Out. 2017.

MAZZOLA, Marcelo. **As incursões do Novo CPC na lei de locações**. 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2gwEWzN>>. Acesso em 14 Out. 2017.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2uLUJ7n>>. Acesso em 19 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

MONTEIRO, Washington Barros. **Curso de direito civil**, 5 : direito das obrigações, 2ª parte, 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Disponível em <<http://bit.ly/2hdD3II>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2016. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597007541/>> .Acesso em 15 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

NADER, Paulo. **Curso Direito Civil - Contratos**, 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2vHpyca>>. Acesso em 24 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL. **Comissão de Direito Imobiliário vai avaliar anteprojeto que altera a Lei do Inquilinato**. 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zowQVa>>. Acesso em 08 Nov. 2017.

PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil – Contratos**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2w63fOo>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70074919523. Relator Des. Ana Beatriz Iser. Montenegro, RS. 27 de setembro de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2yuYU7L>>. Acesso em 14 Out. 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2vvl1qc>>. Acesso em 14 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

ROQUE, Andre Vasconcelos. **Lei de Locações: um tiro pela culatra?**. 2015. Disponível em <<http://bit.ly/2y0bw3A>>. Acesso em 14 Out. 2017.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil – Direito das obrigações, direito hereditário**. Campinas: Bookseller, 1999. v. 3.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação cível n. 2008.050597-5. Relator Des. Jaime Luiz Vicari. São José, SC. 29 de janeiro de 2009. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>>. Acesso em 14 Out. 2017.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação cível n. 0300174-79.2016.8.24.0082. Relator Des. Saul Steil. Florianópolis, SC. 18 de Abril de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>>. Acesso em 14 Out. 2017.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento n. 0020332-86.2016.8.24.0000. Relator Des. Monteiro Rocha. Itapema, SC. 16 de maio de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>>. Acesso em 14 Out. 2017.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento n. 0032647-49.2016.8.24.0000. Relator Des. Monteiro Rocha. Florianópolis, SC. 25 de julho de 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2zwtkFw>>. Acesso em 14 Out. 2017.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em <<http://bit.ly/2w3e5Cg>>. Acesso em 14 Out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

SEGALLA, Alessandro. **Contrato de Fiança**. São Paulo: Atlas, 2013. Disponível em <<http://bit.ly/2ioPLrw>>. Acesso em 20 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos em Espécie**, 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2uTIL94>>. Acesso em 22 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. Disponível em <<http://bit.ly/2gcndAS>>. Acesso em 25 Ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca

TUKAMOTO, Luana. **A lei do inquilinato e o novo Código de Processo Civil: algumas considerações**. 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2iwWY9D>>. Acesso em 14 Out. 2017.

USTARROZ, Daniel. **Contratos em Espécie**. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em <<http://bit.ly/2wEkVkm>>. Acesso em 14 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VELMOVITSKY, Aron. **Audiência de conciliação é dispensável em ação de despejo por falta de pagamento**. In Revista Consultor Jurídico, 2016. Disponível em <<http://bit.ly/2yeP1w1>>. Acesso em 12 Out. 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Teoria Geral das Obrigações**, 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 2. Disponível em <<http://bit.ly/2uMO6BR>>. Acesso em. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Contratos**, 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 3. Disponível em <<http://bit.ly/2vH8VNX>>. Acesso em 21 Set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.