

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO – UNDB  
CURSO DE DIREITO

**DÉBORA GARCIA FRÖHLICH**

**LEI DO INQUILINATO (LEI N° 8.425/91):** a regulamentação acerca da relação contratual,  
como garantia à ordem

São Luís

2023

**DÉBORA GARCIA FRÖHLICH**

**LEI DO INQUILINATO (LEI N° 8.425/91): a regulamentação acerca da relação contratual,  
como garantia à ordem**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em  
Direito do Centro Universitário Unidade de Ensino  
Superior Dom Bosco como requisito parcial para  
obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Profa. Dra. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira  
Façanha.

São Luís

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Centro Universitário – UNDB / Biblioteca

Fröhlich, Débora Garcia

Lei do inquilinato (lei nº 8.425/91): a regulamentação acerca da relação contratual como garantia à ordem./ Débora Garcia Fröhlich. — São Luís, 2023.

50 f.

Orientador: Profa. Dra. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha.  
Monografia (Graduação em Direito) - Curso de Direito – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2023.

1. Contrato de locação. 2. Código civil. 3. Direito imobiliário.  
4. Princípio da boa-fé. 5. Princípio da obrigatoriedade. I. Título.

CDU 347.44.453.6

## **DÉBORA GARCIA FRÖHLICH**

**LEI DO INQUILINATO (LEI Nº 8.425/91):** a regulamentação acerca da relação contratual,  
como garantia à ordem

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em  
Direito do Centro Universitário Unidade de Ensino  
Superior Dom Bosco como requisito parcial para  
obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovado em: 05/12/2023.

### **BANCA EXAMINADORA**

---

**Prof. Dra. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha (Orientador)**

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

---

**Adv. Esp. Mariana Webá Lobato Vaz (Orientador)**

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

---

**Prof. Dr. Arnaldo Vieira (Orientador)**

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

À minha família, por ser a minha fonte de  
força e alegria em todos os momentos da  
minha vida. Os meus maiores apoiadores.

Tudo será por vocês.

## AGRADECIMENTOS

A Deus, em primeiro lugar, por me proteger, me conduzir e me iluminar durante toda essa trajetória.

Aos meus pais, Ivo Henrique e Francislete, o meu especial agradecimento. A minha gratidão será eterna a vocês. Nunca mediram esforços para a concretização desse sonho, sempre ofereceram todo o apoio e suporte necessário durante esses 5 anos. Obrigada por serem esses pais incríveis, a minha âncora, o meu alicerce e os meus maiores exemplos. Saibam que sempre serão minha fonte inesgotável de força. Tudo sempre foi e será por vocês.

Às minhas irmãs, Erna e Vanessa, meu agradecimento e gratidão por compartilharem desta vida comigo. Apesar da distância física, sempre estiveram presentes em cada etapa. Obrigada por todo o apoio e conselhos dados. Vocês são minha vida.

Aos meus avós, Ivo Reinaldo, Dalme e Francinete, por serem meu ponto de apoio e por sempre me guiarem através dos seus sábios ensinamentos e orações. Meus maiores exemplos. Saibam que meu maior orgulho é ser neta de vocês.

Aos meus amigos, Mariana Ferreira e Pablo Henrique dos Santos, por compartilharem alegrias e angústias durante essa etapa importante de nossas vidas, dura. Vocês foram essenciais em cada momento.

Ao meu namorado, Raffael Cunha, por sempre segurar na minha mão, me incentivar todos os dias e ser meu ponto de apoio. Você foi uma pessoa muito importante durante essa etapa.

À minha orientadora Josanne Façanha, por me direcionar nessa etapa final, a sua dedicação e seus ensinamentos durante o curso foram os principais motivos para minha escolha como orientadora.

E a todos aqueles que estiveram presentes durante minha caminhada, cada um foi uma peça fundamental para minha chegada até aqui.

O fim da minha graduação é apenas o começo de tudo.

Obrigada, meu Pai do céu.

## RESUMO

O escopo do presente trabalho é o estudo acerca das relações contratuais que envolvem a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.425/91), esta inserida no Direito Imobiliário, na qual aborda todo negócio e relação jurídica dos contratos de locações, constando as obrigações, regramentos e exceções do vínculo contratual presente entre locadores e locatários perante a locação do imóvel. Em princípio, abordaremos o estudo dos princípios contratuais dispostos pelo Código Civil aliado à Lei do Inquilinato como fontes norteadoras das condutas das partes presentes, destacando seus efeitos e sua importância no vínculo jurídico e na relação firmada. Assim como, a abordagem das classificações de contratos existentes trazendo a luz da legislação especial e a sua segurança jurídica, por ela, proporcionada e oferecida. Inicialmente, será tratado o Princípio da Boa-Fé como intermédio da coerência e responsabilidade. Em um segundo momento, será retratado o cumprimento da relação contratual, através do Princípio da Obrigatoriedade tratando da força vinculante, sendo fator de obrigatoriedade de cumprimento dentro desta relação. Por fim, os efeitos dos princípios como norteadores desta construção contratual apresentados como norteadores e amparadores neste elo criado. O método monográfico trata-se de pesquisas bibliográficas, baseando-se em doutrinas direcionada através da legislação e da luz do Código Civil, estudo direcionado e abordado através de decisões do Supremo Tribunal Federal.

**Palavras-chave:** Contrato de locação. Código Civil. Direito Imobiliário. Lei do Inquilinato. Princípio da Boa-Fé. Princípio da Obrigatoriedade.

## **ABSTRACT**

The scope of this work is the study of contractual relationships involving the Tenant Law (Law No. 8,425/91), which is included in Real Estate Law, which addresses the entire business and legal relationship of rental contracts, including the rights and duties, rules and exceptions to the contractual relationship between landlords and tenants when leasing the property. Thus, the present work seeks to present as its general objective the rights and duties of landlord and tenants in the lease contract, providing an analysis of its basic principles that form contractual provisions based on the special legislation studied. In principle, we will address the study of the contractual principles set out in the Civil Code combined with the Tenancy Law as sources guiding the conduct of the parties present, highlighting their effects and their importance in the legal bond and in the relationship established between the parties. As well as the approach to the classifications of existing contracts bringing the light of special legislation and the legal security, provided and offered by it. Initially, the Principle of Good Faith will be treated as an intermediary of coherence and responsibility. In a second moment, compliance with the contractual relationship will be portrayed, through the Principle of Obligation, bringing binding force between the parties, being a factor in mandatory compliance within this relationship. Finally, the effects of the principles that guide this contractual construction are presented as guides and supports in this created link. The monographic method involves bibliographical research, based on doctrines directed through legislation and in the light of the Civil Code, a study directed and approached through decisions of the Federal Supreme Court.

Keywords: Lease contract. Civil Code. Real Estate Law. Tenancy Law. Principle of Good Faith. Principle of Obligation.



## **LISTA DE SIGLAS**

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
STF	Supremo Tribunal Federal

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>OS PRINCÍPIOS GERAIS ACERCA DO DIREITO CONTRATUAL .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>O princípio da boa fé como coerência e intermédio entre as partes .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2</b>	<b>O cumprimento da relação contratual de modo equilibrado .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3</b>	<b>Os efeitos dos princípios diante vínculo locatício .....</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>OS CONTRATOS DE LOCAÇÕES URBANAS .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1</b>	<b>As classificações existentes de contratos.....</b>	<b>23</b>
<b>3.2</b>	<b>Os direitos e deveres entre locador e locatário .....</b>	<b>25</b>
<b>3.3</b>	<b>A importância do contrato e o vínculo entre as partes .....</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>AS ESPÉCIES DE LOCAÇÕES URBANAS .....</b>	<b>33</b>
<b>4.1</b>	<b>A legislação especial como garantia de respaldo nas locações .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2</b>	<b>Contratos residenciais e as quebras de contratuais .....</b>	<b>35</b>
<b>4.3</b>	<b>A segurança jurídica sob contratos não residenciais .....</b>	<b>39</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>43</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>44</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Com o avanço da sociedade, houve a necessidade da ampliação da quantidade de meios habitacionais, dentre eles, residências, apartamentos, edifícios e entre outros. O Direito Imobiliário, ramo do Direito Privado, engloba toda e quaisquer regulamentação acerca dos direitos proveniente das propriedades de bens imóveis, mesmo que além da existências de leis especiais, esta relação possa ser aplicada.

Os imóveis são meios de obtenção de créditos dentro do mercado financeiro sendo meio expansivo e de desenvolvimento da atividade empresarial. A locação de imóveis, por sua vez, tornaram-se cada vez mais recorrentes na sociedade e a Lei do Inquilinato busca conceder e assegurar uma segurança jurídica entre locador e locatário no procedimento de locação, da mesma maneira que na confecção contratual cujo bem o imóvel é o principal objeto.

Em decorrência disso, há a presença de uma relação contratual, esta originada entre vínculo criado entre o Código Civil e a legislação estudada como meio de manter uma maior seguridade, segurança e respaldo em qualquer conflito existentes. No entanto, surgem controvérsias que podem ser geradas através do rompimento das cláusulas contratuais oriundas de atos gerados durante o período quem o contrato é vigente.

As disposições estabelecidas contribuem como garantia de proteção dada pela lei, pois o Estado garante uma maior perspectiva quanto a segurança jurídica, sendo dispostas condições pois há limitações que buscam preservar o bem disposto e garante orientações as medidas propostas quanto ao caso de descumprimento de contrato ou qualquer conflito presente na relação.

Assim, diante da promulgação da legislação especial (Lei nº 8.425/1991), esta pesquisa busca analisar a eficácia das regulamentações estabelecidas sobre o negócio entre a parte contratante e contratada, oferecendo medidas cabíveis proporcionadas a situação existente, provocando a responsabilidade civil gerada no momento em que o contrato foi firmado.

Nesse sentido, no momento em que ocorre o rompimento contratual, a legislação é aplicada como meio retrratativo, visando garantir a preservação do bem para o seu uso assim como, considera-se como formar de reparar por qualquer dano oriundo do instrumento de locação. Partindo para os critérios judiciais, adota-se como medidas Ação

de Despejo, procedimento oferecido pela Lei do Inquilinato quanto ao descumprimento de cláusulas dispostas, dentre elas, a violação da obrigação.

Nesse sentido, os dispositivos expostos por esta lei especial, busca manter, preservar e conservar este bem, visto que se trata de um acordo jurídico que se caracteriza pela mediante obrigação estabelecida, além de possuir prazo determinado e a ser cumprido conforme estipulado, e voltado para um determinado fim.

Portanto, torna-se de grande relevância a abordagem quantos às obrigações e cláusulas contidas no tratado de locação, assim como, tratar de seus impactos quanto ao descumprimento de suas normas, tornando claro e objetivo o tema abordado através da presente monografia.

## 2 OS PRINCÍPIOS GERAIS ACERCA DO DIREITO CONTRATUAL

Os princípios gerais do Direito Contratual e sua relação direta com o Direito Imobiliário são meios norteadores e condutores de elaboração e aplicação do Direito nas suas relações e negócios jurídicos. Estes são elaborados como meios para as criações das normas estabelecidas e fixadas por Lei. Tais princípios, servem, portanto, como meio garantidores da ordem jurídica em um convênio contratual pactuado, de modo que coordene as normas e seus efeitos.

### 2.1 O princípio da boa-fé como meio intermédio de coerências e responsabilidade entre as partes

O princípio, em seu caráter singular, significa a origem e começo de algo. Abordado no vocabulário filosófico, possui como definição a base e fundamentação. São elementos geradores de responsabilidades que abrangem a fase contratual.

Estes considerados como orientadores dentro da relação jurídica, apresentam-se como peça fundamental para o regimento contratual, abrangendo o elo entre aquele que dispõe e daquele que utiliza do bem imóvel. São pressupostos basilares para fundamentos, servindo como parâmetro no desenvolvimento de leis e na aplicação do Direito como meio de complemento da lei, admitindo-se caráter e a coerência em seus ideais. Conforme afirma os autores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2021, p. 45):

“(...) entendemos que 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”. (GAGLIANO e PAMPLONA, 2021, p. 45).

Pauta-se o princípio da boa-fé, este na sua modalidade subjetiva e objetiva como orientador da boa conduta entre os contratantes, admitindo-se a relação harmonizada não somente na confecção do documento, assim como nas tratativas e execução. Segundo Venosa (2019, p. 21) na boa-fé subjetiva, aquele que manifesta a sua vontade acredita que sua conduta é considerada correta, pois analisa o nível de sabedoria que possui ciência em relação a um negócio. Partindo para a boa-fé objetiva, se distingue pois, esta reflete quanto ao comportamento diante o elo jurídico firmado, tendo em vista que há uma conduta a ser seguida como um modo padronizado, devendo então, ser

analisada dentro desta relação jurídica, mantendo a eticidade e a boa conduta. De acordo com Gagliana et al (2021, p. 99):

Ladeando, pois, esse dever jurídico principal, a boa-fé objetiva impõe também a observância de deveres jurídicos anexos ou de proteção, não menos relevantes, a exemplo dos deveres de lealdade e confiança, assistência, confidencialidade ou sigilo, informação etc. Tais deveres - é importante registrar - são impostos tanto ao sujeito ativo quanto ao sujeito passivo da relação jurídica obrigacional, pois referem-se, em verdade, à exata satisfação dos interesses envolvidos na obrigação assumida, por força da boa-fé contratual.

Contudo, o contrato para que prosseguido em consonância com seus dispositivos, considerado válido e que produz responsabilidade civil entre aqueles que em concordância, este deve manter em sua estrutura quaisquer pressupostos que matenha, durante sua execução, a boa-fé entre as partes para que não ocorra qualquer conflito ou intervenção estatal.

Os contratantes, diante vínculo firmado, agem de forma eticizada, cabendo-lhes agir com probidade, comprometimento, lealdade e honestidade, assegurando os seus direitos e respeitando a relação existente, de modo que esta seja efetivada com êxito, sem haver intercorrências nas suas condutas e que possam interferir na relação da transação jurídico envolvido. Pela existência da grande demanda de contratos, observa-se a importância da análise do princípio da boa-fé objetiva, na qual agrega as condutas emanadas pelo indivíduo, isto é, seu comportamento externo.

Este princípio consagra elementos como razoabilidade, confiança, transparência e demais características que se associem com a lealdade para que possua o devido cumprimento dos parâmetros incorporados no documento jurídico, assim como encontra fixado no Código Civil, no artigo 128:

Art. 128 - Sobrevindo a condição resolutiva, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe; mas, se aposta a um negócio de execução continuada ou periódica, a sua realização, salvo disposição em contrário, não tem eficácia quanto aos atos já praticados, desde que compatíveis com a natureza da condição pendente e conforme aos ditames de boa-fé.(BRASIL, 2002).

Na análise do artigo, busca trazer todas as condutas pautadas no princípio estudado, pois a validade deve estar compactuada com as condições estabelecidas, ou seja, cumprimento de suas obrigações. Isto é, considerada como uma norma que institui

um protótipo de comportamento, levando em consideração contexto e os aspectos envolvidos. O princípio apresentado, em seu caráter objetivo, ressalta-se a não insatisfação a confiança, sendo fator primordial para a boa relação em sociedade, refletindo seus efeitos na relações que envolvem negociações e contratos. A boa-fé objetiva transmite, de forma clara, o papel de manter uma regra de conduta, pois reflete no seu dever de atuar baseando-se em padrões sociais estabelecidos e reconhecidos.

A conduta e o comportamento demonstrado pelas partes em uma negociação e durante a execução do contrato, tornam-se pontos fundamentais e construídos na base de tais princípios estudados. De caráter equilibrado e consistente, admite-se que a boa-fé busca integrar os interesses existentes entre contratante e contratado, de modo que não desvie dos seus valores e da relação obrigacional existente. Conforme dispõe a seguinte entendimento:

Recurso especial. Civil. Indenização. Aplicação do princípio da boa-fé contratual. Deveres anexos ao contrato. - O princípio da boa-fé se aplica às relações contratuais regidas pelo CDC, impondo, por conseguinte, a obediência aos deveres anexos ao contrato, que são decorrência lógica deste princípio. - O dever anexo de cooperação pressupõe ações recíprocas de lealdade dentro da relação contratual. - A violação a qualquer dos deveres anexos implica em inadimplemento contratual de quem lhe tenha dado causa. - A alteração dos valores arbitrados a título de reparação de danos extrapatrimoniais somente é possível, em sede de Recurso Especial, nos casos em que o quantum determinado revela-se irrisório ou exagerado. Recursos não providos. (STJ - REsp: 595631 SC 2003/0165732-7, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 08/06/2004, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 02.08.2004 p. 391)

Partindo para análise da jurisprudência, a cooperação entre aqueles dispostos no pacto torna-se papel fundamental, pois a comunicação acerca do objeto envolvido no contrato, torna-se um elemento essencial para manter o negócio jurídico vigente, pois, considera-se necessário qualquer descrição do material, a fim de respaldar sobre qualquer risco ou peculiaridades nele contido.

Tratando-se do Direito Imobiliário e Direito Contratual, o contrato deve ser adequado conforme os seus fins voltados assim como deve expressar o seu real sentido dentro do corpo textual. Em certas intercorrências, poderá ocorrer quaisquer modificações, isto é na sua forma interpretativa, assim como casos de omissões e expressões que possam gerar certas dúvida, deste modo, partirá da boa-fé do contratante ou contratado como forma de otimizar esta relação. Como cita:

Trata-se de consideração do contrato como instrumento para consecução, em última análise, da paz e da estabilidade sociais, em ordem a não se poder considerar prevalentes, ainda que com esteio na lei, pretensões que traduzem à parte beneficiada uma utilidade muito menor do que o dano que se provocará na parte adversa. (NETO; JESUS; MELO, 2020).

Portanto, todas as cláusulas contratuais devem ser analisadas na sua forma geral, buscando em ressaltar as peculiaridades contidas no contrato, pois, considera-se que em qualquer situações imprevistas podem ser introduzidas no material contratual, conseqüentemente, poderá desencadear qualquer intervenção em seu descumprimento, resultando na violação positiva do documento contratual. Desse modo, nos casos contratuais onde serão inseridos exceções ou acordos, as cláusulas servirão como parâmetro e assegurar possíveis futuras discordâncias e evitando qualquer intervenção estatal em seu meio.

Tendo como uma de suas principais intenções, a boa-fé se trata de um princípio orientador, cujo intérprete deve possuir postura ativa, construindo uma norma que deve possuir seu papel de modo integrativo, interpretativo e o como este princípio demonstra a lealdade e cooperação. Além de demonstrar o seu reflexo na sua obrigação relacional como base acoplada no âmbito contratual, qualquer comportamento que apresente incoerência ou não haver lealdade entre as partes, a fim de possuir qualquer vantagem, pois determinada circunstância que tenha como o objetivo o proveito e que torne conveniente para o sujeito, o artigo 175 do Código Civil (2002), determina que a confirmação expressa, ou a execução voluntária de negócio anulável, nos termos dos arts. 172 a 174, importa a extinção de todas as ações, ou exceções, de que contra ele dispusesse o devedor.

O referido princípio incide no momento interpretativo do contrato, sendo necessária sua contemplação quando ao ponto condutor das partes, isto é, a relação no momento anterior, durante e posterior da firmação contratual. As negociações, antes da execução, devem ser tratadas e pautadas com ética, possuindo integridade, esclarecimento e ordem. Como afirmm os autores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2021 p. 96):

“(...) já podemos observar que a boa-fé é, antes de tudo, uma diretriz principiológica de fundo ético e espectro eficaz jurídica. Vale dizer, a boa-fé se traduz em um princípio de substrato moral, que ganhou contornos e matiz de natureza jurídica cogente.” (GAGLIANO e



PAMPLONA, 2021, p. 96).

Diante sociedade avançada e evoluida, onde há um mercado contemplado de negociações amplo, torna-se um fator imprescindível adotar normas gerais que acompanham toda as etapas deste processo. Não há de ser permitido qualquer comportamento que atinja a omissão legal acerca do conteúdo envolvido de forma negativa. Diante disto, o Código Civil, dispõe como cláusula geral, o art. 422 o qual determina que os contratantes possuem a obrigação de guardar, assim como na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. (BRASIL, 2002).

O princípio estudado, deve ser analisado independentemente da instância que se encontra o meio contratual, devendo ser analisado em todos aspectos que as partes irão realizar, deste modo, a disposição do dever e da ética precisam ser respeitado acima dos interesses individuais existentes, pois, o ordenamento jurídico busca trazer proteção daquele que visa e age com solicitude e pune aquele que age na sua forma contrária.

A boa-fé objetiva, diante relação contratual, admite funções interpretativas, de limitação e complemento. Na sua função interpretativa, possui caráter integrativo, o qual se deriva o parâmetro para que seja determinado o modo de como prestará o compromisso firmado, sendo este configurado no Código Civil, em seu art. 113 que dispõe: “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de celebração.” (BRASIL, 2002).

Quanto ao meio complementar, trata-se do ampliamto das obrigações, ou seja, gera-se deveres jurídicos, como meio de proteção, pois, o amparo e quanto a validade das ações praticadas necessitam ser ordenado no princípio supracitado e na compatibilidade com o que está disposto, isto é, completando o dever com as atribuições estabelecidas. Estas caracterizadas como acessórias, se respaldam no critério de oriundos da função complementar, sendo, cooperação, lealdade e confiança, podendo ser estipulados como regra geral. Deste modo, os autores concluem:

A ideia de lealdade infere o estabelecimento de relações calçadas na transparência e enunciação da verdade, com a correspondência entre a vontade manifestada e a conduta praticada, bem como sem omissões dolosas - o que se relaciona também com o dever anexo de informação - para que seja firmado um elo de segurança jurídica calçada na confiança das partes que pretendem contratar, com a explicitação, a mais clara possível, dos direitos e deveres de cada um. (GAGLIANO e PAMPLONA, 2021, p. 103)

Tratando-se do papel de informação, ressalta-se o dever e a obrigação gerada, acerta de todos os elementos envolvidos quanto ao material do contrato, sendo as circunstâncias e atributos presentes. Explicam os autores Sebastião de Assis Neto, Marcelo de Jesus e Maria Izabel de Melo (2020, p. 1007):

(...) o dever de informação se aplica não só para os casos de alienação de bens, mas a toda relação contratual, inclusive que envolva a mera transmissão de posse de coisa móvel ou imóvel ou mesmo à prestação de serviços, seja no mercado de consumo ou não. Em qualquer caso, ambos os sujeitos da relação jurídica têm o dever de informar ao outro sobre as características que contornam o negócio, desde as peculiaridades da coisa ou serviço até os riscos que representa. (NETO; JESUS; MELO; 2020, p. 1007):

Sendo o último dever, a confidencialidade e o sigilo são considerados vertentes primordiais no elo contratual, considerando a indispensabilidade em não revelarem ou divulgarem quaisquer informações ou materiais associada a parte contrária, deste modo, um princípio de conduta básica da boa-fé objetiva, vinculando-se a função que busca limitar que determina restrições delimitadas pelo ordenamento como meio de evitar práticas abusivas quanto aos direitos estabelecidos.

Os princípios contratuais, portanto, tornam-se aliados, peças fundamentais e basilares durante sua validade e da relação locatícia existente, assim como, mantém as relações jurídicas formuladas desde a iniciação da tratativa contratual. Uma vez celebrado, os contrantes admitem a obrigação no cumprimento, dentro dos benefícios e incumbências cabíveis a sua legitimidade. A força que este princípio incide, possui o objetivo em proporcionar uma maior eficácia e sua validade contratual, visto que a sua função social se baseia nos interesses explícitos pelas partes, demonstrando sua obrigação e confiabilidade no que está inserido no negócio jurídico firmado.

## **2.2 O cumprimento da relação contratual de modo equilibrado**

O princípio da obrigatoriedade dos contratos busca retratar a força vinculante realizadas entre a parte contratada e a parte contratante, que após celebrarem entre si, assumem o dever de cumpri-los, levando em consideração a inserção de termos e cláusulas que devem ser regidas e respeitadas.

De forma de garantir segurança jurídica nos negócios, garantem a confiabilidade de modo que evite quaisquer conflitos entre locador e locatário, trazendo

uma relação harmônica e equilibrada. Trazendo como primordial efeito, a garantia do cumprimento das obrigações firmadas em contrato, sendo basilar para sua função social.

Como afirma Flávio Mouta Mendes (2023, p. 01), sobre contratos:

um facto jurídico, um ato jurídico e um negócio jurídico bilateral; uma fonte de obrigações/créditos e de deveres, direitos e outras posições jurídicas de outra natureza; e uma manifestação de autonomia privada e de liberdade das pessoas (MENDES, 2023, p. 01)

Desta forma, se dá segurança e garantindo a confiabilidade, levando em conta que tais acordos podem ser realizados de forma bilateral.

Tratando-se da força obrigatória, aborda-se sobre a irreversibilidade, isto é, em toda relação que envolva o meio contratual e negócios jurídicos, este princípio assegura a segurança, caso o não seja cumprido os acordos e imutabilidade contratual. Em casos de efetivação do acordo e a precisão de alteração contratual, estes devem ser ajustados em concordância com a disposição das partes, isto é, alterações ou revogações devem ser tratados com acordo bilateral, caso ocorra de forma contrária, a parte lesada poderá recorrer ao judiciário para que o documento estudado seja devidamente cumprido, consoante com o que esteja firmado em seus dispositivos. Conforme expressa Anderson Schreiber (2017):

não é o princípio do equilíbrio contratual que deve temperar ou mitigar os efeitos do *pacta sunt servanda*, é a obrigatoriedade dos contratos, que, como, característica estrutural, subordina-se ao atendimento substancial do princípio do equilíbrio contratual (SCHREIBER, 2017).

Em relação aos descumprimentos ou revisões contratuais, sendo, prazos, execução, taxas, e reajustes, ressalta-se a importância da segurança jurídica nestes casos, explica-se a função social contratual, visto que, o fato dos contratantes não obtivessem a intenção de cumprir, tal instrumento deixaria de ser um meio confiável, o que causaria caos e intercorrências sociais. Em concordância com os autores Sebastião de Assis Neto, Marcelo de Jesus e Maria Izabel de Melo (2020, p. 984):

“Assim, a limitação que a função social impõe à liberdade de contratar significa que o contrato, ainda que decorra da vontade das partes, não pode servir para operar prestações desproporcionais entre os contratantes ou conferir a um deles direitos que destoem das finalidades econômicas e sociais dos contratos em geral, visando, sempre, proteger o hipossuficiente contra as desigualdades que possam surgir das diferenças de condições sociais e econômicas entre as partes.” (NETO; JESUS; MELO; 2020, p. 984)

No Direito Imobiliário, a aplicabilidade do Princípio da Obrigatoriedade encontra-se presente na confecção de contratos, além das renegociações, o que traz uma atenção maior aos contratos imobiliários. Aliando-se ao Princípio do Equilíbrio Econômico, busca equilibrar a relação econômica, isto é, tratando de forma isônomica, de modo que aqueles vinculados ao contrato possuam seus interesses atingidos, sem haver prejuízos e que possua suas negociações imobiliários de maneira equalizada, assim expressa Rizzardo (2018, página 472):

A locação é, essencialmente, temporária, pois caso contrário ela poderia ser confundida com a compra e venda. O preço ajustado pela locação, chamado de aluguel, também é imprescindível, pois do contrário se estaria diante de um comodato. Desse modo, o contrato de locação é sinalagmático, consensual, oneroso, personalíssimo e temporário (RIZZARDO, 2018)

Ao tratar-se do âmbito do Direito Imobiliário e sua devida relação contratual, pauta-se a relação existente entre os Princípios da Força Obrigatória e da Função Social, dito, as partes possuem total de autonomia em contratar, de modo que respeitem a legislação. Conforme cita Silvio de Salvo Venosa (2019, p.31):

“Essa liberdade de contratar pode ser vista sob dois aspectos, pelo prisma da liberdade propriamente dita de contratar ou não, estabelecendo-se o conteúdo do contrato, ou pelo prisma da escolha da modalidade do contrato. A liberdade contratual permite que as partes se valham dos modelos contratuais constantes do ordenamento jurídico (contratos típicos), ou criem uma categoria de contrato conforme suas necessidades (contratos atípicos).” (VENOSA, 2019, p.31)

Esta autonomia privada trata-se do poder concedidos aos particulares quanto à sua regulação, pelo exercício de sua própria vontade, as relações que participam, estabelecendo-lhe conteúdo e a respectiva disciplina jurídica. Sendo assim, seja evitada a intercessão do estatal quanto ao cumprimentos mínimos designados.

Firmada relação, estabelece força vinculante, nas quais regras/ou exceções são expostas nos instrumentos de locação, de forma que devam ser cumpridas e respeitadas, visando o que foi celebrado e de acordo com o que está disposto na Lei do Inquilinato (lei nº 8.425/91). O princípio da obrigatoriedade (*Pacta Sunt Servanda*) traz o devido cumprimento do dispositivo presente para garantir sua devida função, através de acordos, concordâncias e vontades expressadas entre o locador e o locatário, diante a relação de locação.

Admite-se o propósito manter uma relação eficaz, através da ética e boa-fé existente entre esse vínculo, as cláusulas são estabelecidas através do consenso, atendendo a coletividade e na sua forma justa e equilibrada. A execução de tais

obrigações devem ser efetivadas de forma válida, atendendo da melhor maneira para as partes. Os princípios devem ser utilizados não somente na construção contratual mas na sua prática, as possibilidades reais que possa acontecer quaisquer intercorrências, sendo tratado desde então, uma relação que possua seu devido direcionamento e conduta baseado no que deve ser aplicado e seguido no contrato, contudo, o Princípio da Força Obrigatória assegura o êxito do devido cumprimento pelas partes com o uso da boa-fé, consensualismo e responsabilidade. Consoante com Cristiano Starling Erse e Vivian Azevedo Rodrigues (2017, p. 45):

(...) podemos observar que a possibilidade de modificação das cláusulas contratuais almeja a adequação e proteção em relação aos interesses dos contratantes (consumidor e fornecedor), em uma tríplice perspectiva: equilíbrio econômico do contrato, equiparação ou equidade informacional das partes e equilíbrio de poder na direção da relação contratual. Assim, a necessidade de alteração das cláusulas contratuais tanto pode visar aos interesses do consumidor quanto do fornecedor, o que interessa é a manutenção da equidade e da finalidade inicialmente buscada pelos contratantes no momento da celebração do negócio jurídico. (ERSE e RODRIGUES, 2017, p. 45.)

Diante relação contratual baseada no usos dos princípios, estes que são considerados norteadores para o seu devido cumprimento, admitindo que tal relação possua reciprocidade quanto aos interesses demonstrados e a garantindo a devida função social contratual. Tendo em vistas que estes princípios devem ser seguidos, visto que, estes são orientados aos sistema jurídico com o propósito de garantir a satisfação dos interesses das partes e seus objetivos, respeitando a legislação presente e sem haver a influência do Estado.

### **2.3 Os efeitos dos princípios diante relação locatícia**

O contrato locatício trata-se de um registro em que se contempla a presença entre a parte contratante e a parte contratada, onde há a fixação das obrigações em relação ao bem imóvel disposto. Este deve estar conforme com o ordenamento jurídico, pois, há demonstração dos interesses apresentados, podendo estes ser opostos ou não, tornando-se geradores naturais dos possíveis conflitos existentes. Entretanto, essa a declaração contratual disponibiliza através de normas e regras estabelecidas com base na sua Lei Especial como meio de amparador e protetor.

Os princípios refletem seus efeitos nas condutas objetivando preservar uma relação mais harmônica e limitar quaisquer práticas, deste modo, os princípios contratuais podem ser divididos em 2 grandes classes: os princípios individuais e os princípios sociais. Os princípios individuais contemplam os interesses individuais no contrato. Os princípios sociais seriam aqueles adotados pelo sistema jurídico brasileiro em correspondência com o modelo de Constitucionalismo Social. (LOBO, 2018).

Abordando o Princípio da Relatividade Contratual neste aspecto, admite-se, principalmente, a relação do proprietário e inquilino que estão presentes na relação locatícia. Conforme de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2017):

Como negócio jurídico, em que há a manifestação espontânea da vontade para assumir livremente obrigações, as disposições do contrato, a priori, somente interessam às partes, não dizendo respeito a terceiros estranhos à relação obrigacional. Isto é, os efeitos não incidem sobre terceiros e somente as partes vinculantes ao contrato locatício. (GAGLIANO e PAMPLONA, 2017).

Este relativismo, portanto, busca esclarecer as normas e as regras postas no meio contratual motivadas da relação dos sujeitos envolvidos, buscando atender seus interesses de forma flexibilizada. Reconsiderando-se o teor principal desse princípio, ressalta-se não está voltado somente aos sujeitos assim como está recaindo sobre o principal objeto exposto na tratativa, como no caso, o imóvel presente na relação contratual.

Contudo, é possível realizar uma análise que certas circunstâncias, das quais podem ocorrer qualquer infração ou descumprimento quanto ao direito de outrem, tal fator exige uma retratação, isto é, adequar tais condutas em consonância com o firmando na relação contratual, objetiva manter harmonia para que os dois lados do documento firmado sejam isentos de quaisquer sanção, pois a responsabilidade civil gera efeitos quanto as suas condutas. Segundo Gagliano e Pamplona (2020, p. 621) "sem o reconhecimento da obrigatoriedade dos contratos, a palavra dos homens careceria de força jurídica, em franco prejuízo à segurança das relações negociais."

Quando se trata do Princípio do Consensualismo, demonstra-se somente a necessidade do consentimento e da vontade para que há firme acordo mas sem sua devida formalização, apenas o senso comum entre elas. Porém, há exceções quando há o envolvimento de bens imóveis neste pacto, pois, o instrumento formalizado será preciso para o seu devido regimento. No entanto, apesar do consensualismo ser a regra

predominante, em alguns casos, os contratos serão aperfeiçoados de forma subsequente a concordância de vontades dependendo de uma condição a mais (ex: contratos reais). Caracterizando a bilateralidade contratual, trata-se da presença de duas ou mais pessoas nesta relação, na qual há troca de interesses e onde seus acordos são feitos através da concordância para que possua seu devido cumprimento.

Aliando o Princípio da Boa-Fé com seu efeito na relação locatícia, tem como comportamento do ser humano, o resguardar de modo que não contrarie o que dispõe nos contratos. Pois, diante negócio jurídico, aplica-se a boa-fé, costumes e a probidade diante a celebração do contrato conforme ensinamento:

O Princípio da boa-fé objetiva designa que as partes procedam na sua melhor conduta durante toda a formação e o execução do contrato. Ela deve ser presumida, pois a existência de má-fé deve sempre provada por quem a alega. Já a probidade, mencionada no art. 121 da legislação substantiva civil, retrata de um dos aspectos objetivos da boa-fé, podendo ser compreendido como honestidade ao se proceder ou forma criteriosa de se cumprir seus deveres que lhe são atribuídos. (GONÇALVES, 2019).

Este vínculo proveniente do meio contratual proporciona honrar o compromisso com a obrigatoriedade quanto ao cumprimento dos dispositivos registrados, criando uma lei entre este elo como forma de atribuir legitimidade às partes manter a eficácia, ordem e amparo. Por isso, houve a significativo avanço do Direito Público pois assume o intuito de garantir o bem estar social, contudo, houve as modificações dos princípios para atender e suprir qualquer interesse desejado.

Ao tratar do princípio da função social, conforme cita José Brígido Pereira Junior (2018, p. 01), “é a relação dos contratantes com a sociedade”, tendo em vista que o elo existente pode ser exteriorizado a terceiros. Tratando-se de violação contratual, proporcionando o desequilíbrio e oriunde qualquer lesão aqueles inseridos, a função social serve como meio de conservação quanto a qualquer desproporcionalidade apresentada ou quando houver quaisquer vantagens excessiva, mantendo aquilo que seja justo e que não desarmonize com as vontades expostas. Entretanto, é notório ressaltar que os princípios regem e estruturam toda relação jurídica envolvida, conforme o ensinamento de Pablo Soltze Gagliano (2018, p. 326):

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. Não se poderá falar em contrato, de fato, sem que se tenha por sua pedra de toque a manifestação de vontade. Sem “querer humano”, pois, não há negócio jurídico. E, não havendo negócio, não há contrato (GAGLIANO, 2018, p. 326)

Conclui-se que, os dois lados necessitam manter a sua relação assim como deve estar evidenciado no documento para que se tenha seu cumprimento efetivo, como meio de demonstrar comprometimento e probidade neste meio. Sendo assim, os princípios surtem seus efeitos para que este seja o cumprimento seja alcançado, pois, direitos são instituídos através de cláusulas que buscam regulamentar esta relação.



### 3 OS CONTRATOS DE LOCAÇÕES URBANAS

Caracterizado como meio formador de relações obrigacionais, o contrato de locação se origina através de seus princípios contratuais, normas, regras, obrigações, dispositivos e cláusulas contratuais perante locação urbana, onde um bem é disposto para o seu uso e gozo mediante recompensação. Este documento faz necessário o seu devido cumprimento e deve satisfazer os interesses objetivos destes que compactuam.

#### 3.1 As classificações existentes de contratos

No pacto de locação dispõe das conjuntas vontades expressas diante do imóvel que será alugado. Buscando trazer a diferença existente entre o direito real e a pessoa, este busca definir o vínculo entre os indivíduos, ou seja, sendo estes passivos ou ativos na relação contratual.

Há noção quanto a existência das classificações das fontes das obrigações que se classificam em contratos, legislações e as declarações unilaterais. Ressalta-se que dentre elas, a lei é considerada a primordial, visto que busca respaldar e traz disciplina as todas as demais fontes existentes, pois, exerce uma força coercitiva sobre todas as demais. O contrato trata de uma formação de pressupostos que visem sua validade, tornando-se meios eficazes. Conforme Marco Aurelio Bezerra de Melo (2019):

A importância dos pressupostos já implica a existência desse negócio jurídico denominado contrato; seus elementos essenciais já se encontram presentes, caso contrário, não haveria nem mesmo como se passar para a análise do contrato sob a perspectiva da validade e eficácia. (MELO, 2019).

Admite-se como objeto que gera a conciliação, originando e firmando vínculos e negócios jurídicos para que ambas as partes atendam seus interesses e gozem de seus benefícios. Conforme estabelecido no artigo 421 do Código Civil, estes devem respeitar e estar adequar ao princípio da função social, assim como estabelece:

“Art. 421: A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”. (BRASIL 2002).

Este se classifica pela existência de um acordo, nos quais são estabelecidos termos que possuem o imóvel como objeto da relação existente, isto é, um bem infungível, não podendo ser substituído mesmo que possua características idênticas, assim conforme regulamenta o 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”.(BRASIL 2002). De acordo com o entendimento Leonardo Gomes de Aquino (2021, p. 253):

Os negócios bilaterais são os negócios jurídicos que há a exteriorização de duas declarações de vontades por coincidentes sobre o objeto ou bem jurídico tutelado, ou seja, deve existir o consentimento mútuo ou acordo de vontades, podem ser simples ou sinalagmáticos. (AQUINO, 2021, P. 253)

Há relação compactuada diante da disposição do bem imóvel pela parte locadora que gera a obrigação da parte locatária em retribuir mediante recompensa, caracterizando o contrato sinalagmático, isto é, gerar responsabilidade em cumprir daquilo que foi incorporado na peça contratual. Além desta característica, o contrato de locação admite classificação própria, sendo de forma bilateral, consensual, impessoal, oneroso e comutativo. O locado obrigada a ceder ao locatário por tempo determinado ou não, o uso de coisa infungível, mediante remuneração, no caso, a locação do bem jurídico.

Deste modo, resume-se que este se caracteriza por ser um negócio jurídico, de forma bilateral, pois há manifestação dos envolvidos, compostos por dois ou mais indivíduos e que, contraem de forma mútuas suas obrigações, tendo em vista que existe o comprometimento do locatário quanto ao pagamento periódico do aluguel durante um tempo preestabelecido, assim como trata.

Conforme a legislação especial estudada, lei nº 8.425/1991, em seu artigo 23, inciso 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" (BRASIL, 1991), traz a observância que o pagamento referente ao aluguel deve ser realizado dentro de sua data firmada, agindo com pontualidade e seguindo de acordo com havia sido prometido e datado.

Partindo para a legislação especial, trata da locação de imóvel urbano residencial ou não residencial, fragmentando em três espécies contratuais, sendo, contrato de locação residencial, locação não residencial e o por temporada. Este, pode ser

atribuído por vários tipos locações e respectivamente, os seus contratos, que se dão por diversas modalidades, sendo necessário a análise de sua natureza jurídica dos documentos estabelecidos para fins de locação, dispostos pela legislação especial estudada.

A lei 8.425/1991 dispõe apenas de locações de contratos urbanos e sendo disposto a regulamentação por outros diplomas legais quanto a locação dos imóveis da União, Estados e Municípios. Logo, tratando da natureza jurídica da locação residencial, contemplam diversas características, dentre elas, a presença da onerosidade e da bilateralidade. Com os ensinamentos de Diniz (2018, p. 80), in verbis: “Dos elementos que compõe esse tratativa locatícia, torna-se de forma simultânea credor e devedor, pois no momento que pactuado este elo, gera direitos e obrigações para ambos, tendo por característica principal, a dependência recíproca das obrigações”.

Para fim residencial, fixado nos artigos 46 e 47 da Lei 8.245/1991, trata-se daquele ajustado para fins de moradia, onde o seu possuidor dispõe a outrem para sua utilização por tempo determinado para habitação temporária, o qual utiliza daquele bem como moradia, entretanto, este deve ser estimado em prazo maior que noventa dias para que se caracteriza como finalidade residencial.

Quanto ao de locação não residencial, este voltado para fins comerciais, possui a finalidade de atender demandas voltadas para atividade econômica, pois dispõe de uma estrutura adequada e proporcional ao propósito daquele que gozará do bem. Contudo, para que seja denonimando nesta classificação, este deve possuir prazo mínimo de 5 anos, conforme institui o artigo 55 da lei nº 8.425/1991: “a locação não residencial é aquela em que o locatário é pessoa jurídica e o imóvel se destina ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados” (BRASIL, 1991).

Por fim, a locação por temporada tem a intenção de atender de modo temporário, aqueles que buscam este meio por um curto prazo de tempo, disposto em seu artigo 48 da lei especial:

“Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.” (BRASIL, 1991)

Tendo em vista que este meio busca tratar em sua totalidade, o comprometimento, a garantia de seus direitos, designar suas obrigações e principalmente, o seu devido cumprimento para que se obtenha o proveito almejado. O uso do imóvel é disposto a outrem a título oneroso, ressaltando que ambos devem cumprir o propósito

### **3.2 Os direitos e deveres entre locador e locatário**

A lei do inquilinato nº 8.425/1991 possui o papel de regimentar todas as etapas pertencentes no etapas de locação. No corpo desta lei especial estão estabelecidos os direitos e deveres existentes entre locador e locatário, pois os tipos de locações e dispõe de critérios para a vigência e rescisão do contrato. Estão contidas normas e regras através de cláusulas embasadas nos princípios contratuais, prevalecendo, dentre eles, o princípio da boa-fé e da função social do contrato, estes que buscam manter esse acordo comercial de forma organizada, clara e equilibrada.

Estes contratos são originados e manifestados através das vontades das partes, onde suas responsabilidades perante o período temporário de posse do imóvel são determinadas de modo que garanta certa equivalência entre ambas as partes, para que não ocorra prejuízos e não sejam prejudicados, não havendo a precisão de uma intervenção estatal ou de qualquer ação competente para dirimir tal conflito. O art. 22 da lei especial (lei nº 8.425/1991), estabelece os seguintes deveres do locador:

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 - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio. (BRASIL, 1991).

Ao tratar do inciso I, ressalta a forma que o bem deve ser entregue, isto é, o imóvel deve estar no modo adequado para a moradia, devendo o bem ser destinado ao locatário apto para fim habitacional no momento de entregas das chaves. Nesta etapa, ressalta-se a suma importância da vistoria, este direito incluído na Lei Especial (nº 8.525/1991), o qual garante a verificação do imóvel de forma minuciosa, pois garante e evita qualquer cobrança indevida relacionada ao estado do imóvel e sua conservação anterior ao contrato de locação, trazendo certo resguardo ao locador a possíveis reclamações referente aos vícios existentes.

Dentre os demais deveres citados, a garantia do uso do imóvel pelo locatário sem que possua quaisquer tipo de interferência, de maneira pacífica e que este bem deve ser destinado ao seu fim, atendendo o propósito da locação. Quanto aos seus vícios e qualquer defeito anterior, cabe ao dever do locador responder propondo solucionar os mesmos para que não possua nenhum tipo de intercorrência ou imprevisto que prejudique a locação futura, mantendo este na condição perfeita para uso.

Partindo para os deveres do locatário, o artigo 23 da Lei Especial (lei nº 8.425/1991), garante para aquele em firma o contrato objetivando do uso do imóvel os seguintes deveres:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

- IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
- X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
- XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio. (BRASIL, 1991).

O locatário, por sua vez, na intenção de utilizar o bem locado, deve respeitar as regras dispostas no contrato, dentre elas, o pagamento pontual do imóvel, visto que se trata de um documento oneroso, ou seja, dispõe o bem em prol de obter vantagem econômica. Conforme entendimento de Silvio de Salvo Venosa (2019, p. 115):

O aluguel é devido tão logo se inicie a locação e o imóvel seja colocado idoneamente à disposição do locatário. Não pode o inquilino se recusar a pagar o aluguel pelo fato de não ter se utilizado do imóvel. É o contrato que gera a obrigação, e não a efetiva utilização da coisa pelo locatário. (VENOSA, 2019).

Neste caso, há a necessidade no momento da firmação contratual a obrigatoriedade quando o imóvel torna-se disponível ao seu uso, a exigibilidade do pagamento do aluguel e seus encargos, considerados obrigações estando sob pena de ação de despejo. Conforme o entendimento:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES. EXEGESE DOS ARTIGOS 9º, III, E 23, I, DA LEI N. 8.245/91. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Constituindo o pagamento do aluguel obrigação elementar do locatário, seu descumprimento autoriza a rescisão do contrato e sua condenação ao pagamento referente aos encargos locatícios. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 0305558-15.2016.8.24.0020. Relator: Fernando Carioni. Criciúma, 19 de novembro de 2019).

Mantendo o seguimento regular do contrato, a onerosidade presente gera a responsabilidade diante vínculo locatício firmado, pois, influi na obediência dos dispositivos dispostos. Em regra, quando o locatário não segue com o devido seguimento com as condições estabelecidas, o locador possui o seu direito de retomar o imóvel por quebra contratual, pois houve o descumprimento quanto ao disposto em legislação. Portanto, trazendo a luz do Código Civil de 2002, em seu artigo 422 determina: “Os contraentes, isto é, as partes do contrato, são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002). Diante de tais falhas, esses princípios são meios norteadores na ação do comportamento,

pois diante de atitude que infringir estes princípios deve ser responsabilizada.

### **3.3 A importância do contrato e o vínculo entre as partes**

O vínculo firmado por um documento constituído com base na Lei Especial (lei nº 8.425/1991), o qual é formalizado e traz maior segurança jurídica, gerando a obrigação em ceder um bem imóvel à outro, por tempo determinado ou não, diante certa retribuição.

Os contratos atuais geram obrigações, onde há o proprietário, que dispõe o seu bem imóvel para uso e gozo, assim como há o locatário, aquele que utiliza do bem, sendo deste modo, admitindo caráter bilateral e sinalagmático, isto é, ocorre a consensualidade e a disposição diante o acordo firmado e as suas vontades estabelecida. Possui seu aspecto oneroso, tendo em vista a vantagem atribuída ente as partes, conforme Tartuce, 2021:

Os contratos onerosos são os contratos em que ambas as partes assumem deveres obrigacionais, garantindo-lhes o direito subjetivo de exigi-lo. Nesses contratos, todos os contraentes recebem vantagens já que ambos sofrem o sacrifício patrimonial (ideia de proveito alcançado). (TARTUCE, 2021).

Entretanto, o vínculo firmado através deste dispositivo contratual se dá por três elementos constitutivos, dentre eles, o objeto, sendo o bem imóvel destinado a natureza estabelecida pelo seu proprietário. O seu preço, tratando da prestação a ser paga, isto, caracterizando o trato locatício pois, não havendo este fator, se trataria de um caso de comodidade e não aluguel do imóvel. Por último, o consentimento pode ser na sua forma expressa ou tácita. Por isso, ressalta-se a importância da lei especial, pois, esta dispõe de todo processo a ser realizado diante quaisquer tipos de de locações.

O vínculo gerado através deste documento, dispõe de seus interesses, estes demonstrados em todas suas fases, sendo na fase de início contratual, durante e pós rescisão contratual, pois, há um propósito em estabelecer moradia, devendo haver consensualidade, onde há a declaração da vontade e que estejam presentes, os elementos para que sejam estabelecidos o que as partes de fato almejam, tratando com equidade e não havendo divergências.

Analisando desta perspectiva, os contratos são originados e embasados nos

princípios contratuais que garantem uma maior equidade, equilíbrio, eficácia e busca evitar quaisquer conflitos. Atualmente, o Código de Defesa do Consumidor não seja aplicado aos contratos de locações, este possui sua regra geral aplicada para qualquer relação de consumo.

Tratando-se de um instrumento jurídico, o contrato surte seus efeitos, pois, servem como meio de garantia e respaldo a qualquer divergência e discordância durante a sua vigência. A partir disso, obrigações, as geradas, diante o consensualismo e adequação das vontades acordadas, isto é, parte para o princípio da socialidade, o qual prevê a predominância do caráter coletivo, não partindo somente ao âmbito individual. Conforme cita Tartuce (2019, p. 60):

O próprio art. 5.º da Lei de Introdução traz o princípio: o da socialidade. Dessa forma, o magistrado, na aplicação da norma, deve ser guiado pela sua função ou fim social e pelo objetivo de alcançar o bem comum (a pacificação social). Esse dispositivo, na verdade, complementa o comando anterior, principalmente nos casos de solução de lacunas de conflito ou antinomias. O comando legal é fundamental, ainda, por ser critério hermenêutico, a apontar a correta conclusão a respeito de determinada lei que surge para a sociedade, o que foi repetido pelo art. 8.º do Novo CPC, ainda com maior profundidade e extensão, pela menção aos princípios da dignidade da pessoa humana, da proporcionalidade, da razoabilidade, da legalidade, da publicidade e da eficiência. (TARTUCE, 2019).

No entanto, a execução contratual baseia-se em seus princípios basilares, buscando prevalecer a coerência, equilíbrio, boa-fé e sua eficácia. O conteúdo contido dentro desta relação recíproca contratual reflete nos dispositivos tratados, a liberdade em assumir de forma espontânea suas obrigações, naquilo que interessa e gerando efeitos sobre aqueles que manifestaram mutuamente a sua vontade em firmar vínculo jurídico. Para que preserve sua proporcionalidade, este elo gerado assume a intenção de manter a equidade, pois assim como explica Gonçalves 2019:

Portanto, o contrato sendo uma espécie de negócio jurídico também exige para sua existência legal, a presença de requisitos essenciais, ou seja, as condições de validade. Quanto aos contratos, os requisitos de validade são classificados em duas espécies: de ordem geral (referente aos negócios jurídicos em geral) e de ordem especial (aplicados especificamente aos contratos). (GONÇALVES, 2019).

Deste modo, este documento jurídico demonstra sua predominância e importância quanto ao seu devido cumprimento, admitindo seu caráter social, mesmo diante vínculo firmado entre os lados contratantes, pode surtir efeitos a terceiros, portanto, demonstra sua relevância para o meio social. Dentro das relações civis e abrangendo a



relação gerada diante negócio jurídico. Conforme Venosa (2018, p. 31) "O Código de 2002 é expresso ao se referir ao sentido da função social do contrato. O ordenamento procurou dar aos mais fracos uma superioridade jurídica para compensar a inferioridade econômica", dito isso, retrata da equidade existente consolidada em seus dispositivos e cláusulas, pois, torna-se fator impeditivo a qualquer desigualdade ou qualquer injustiça que pode acometer entre as partes.

No vínculo jurídico estudado, o princípio da força social sobressai diante seu papel estar incorporado na construção do mesmo, todavia, é considerado como uma garantia que o Estado possa intervir quanto a qualquer modalidade praticada ou qualquer cláusula diposta pois, visto que apresenta algum excesso que possa interferir na sua vigência, há meios de ser intervindo. Nas palavras de Tartuce, se expressa:

Nesse contexto, o contrato não pode ser visto como uma bolha, que isola as partes do meio social. Simbolicamente, a função social funciona como uma agulha, que fura a bolha, trazendo uma interpretação social dos pactos. Não se deve mais interpretar os contratos somente de acordo com aquilo que foi assinado pelas partes, mas sim levando-se em conta a realidade social que os circunda.(TARTUCE, 2020, p.886).

Admite-se então, que este meio de relação contratual proporcione impactos na sociedade quanto ao âmbito econômico, é valido ressaltar que há circulação vantajosa da economia voltada para um propósito, desta forma, deve existir uma equivalência entre os propósitos articulado pelas partes, de modo que possua certas limitações. Diante do ensinamento de Carlos Roberto Gonçalves (2017):

Ocorreu, em consequência, uma mudança de orientação, passando-se a aceitar, em caráter excepcional, a possibilidade de intervenção judicial no conteúdo de certos contratos, para corrigir os seus rigores ante o desequilíbrio de prestações. Acabou medrando, assim, no direito moderno, a convicção de que o Estado tem de intervir na vida do contrato, seja mediante aplicação de leis de ordem pública em vantagem do interesse coletivo, seja com a adoção de uma intervenção judicial na economia do contrato, modificando-o ou apenas liberando o contratante lesado, com o objetivo de evitar que, por meio da avença, se consuma atentado contra a justiça. (GONÇALVES, 2017, p.47).

É de fato que a segurança jurídica deve prevalecer como uma figura de respaldo, mesmo que em sua observância a moral e os costumes devem estar acoplados nesta cooperação firmada, de modo a ser norteados pelos princípios que regem e trazem uma benefícios quanto a suas condutas. Diante do histórico, ressalta-se que, na falta de liberdade ou qualquer preservação oferecida por legislação, todas tratativas ou negócios eram considerados documentos sem força jurídica, passando a ser um meio negativo sob ótica da sociedade, entretanto, os princípios e normas passaram a garantir valores

pertencentes ao meio social.

No Código Civil (2002) é nitido observar a presença da compilação de princípios, estes considerados formuladores e pontos de suporte ao direito, entretanto, na maioria dos casos são utilizados na aplicação de normas e oferecem suportes na orientação quanto a sua aplicação, pois, auxiliam a dirimir quaisquer possíveis conflitos oriundos do vínculo gerado. O entendimento de Tartuce relata (2020):

Nesse sentido, repise-se que os princípios são regramentos básicos aplicáveis a um determinado instituto jurídico, no caso em questão, aos contratos. Os princípios são abstraídos das normas, dos costumes, da doutrina, da jurisprudência e de aspectos políticos, econômicos e sociais. Os princípios podem estar expressos na norma, mas não necessariamente. (TARTUCE, 2020, p. 874).

A sua presença na relação contratual serve para conduzir, nortear e trazer maiores esclarecimentos quanto ao cumprimento daquilo disposto. Em qualquer desequilíbrio ou desentendimento, irá prevalecer as ideologias dadas pelos princípios quanto a interpretação ou em seu momento de exercício, pois, é de fato importante manter essa estabilidade dentro do campo jurídico como garantia na sua eficácia e validade. Protegidos pela Constituição Federal de 1988, esse instrumento possui através de seus dispositivos, as garantias que promovem uma maior seguridade, visto que através do que a legislação brasileira dispõe, garantem sua devida efetivação. Com as palavras de Tiago Fachini (2021, p. 01), afirma:

A realização dos contratos, além de formalizar a vontade das partes, também visa alcançar outros objetivos.

O principal objetivo dos contratos, constante em quase todos os documentos, é a criação de direitos e obrigações.

O segundo objetivo dos instrumentos contratuais é a possibilidade de modificar direitos e obrigações preexistentes. Os contratos também podem visar a transmissão de direitos e obrigações a pessoas não originalmente envolvidas no contrato.

Outro objetivo que pode nortear os contratos é garantir direitos e obrigações.

Por fim, esse instrumento também pode ser criado para extinguir direitos e obrigações antes existentes entre as partes. (FACHINI, 2021, p. 01).

Contudo, estes são confeccionados e formalizados tanto por pessoas físicas quanto jurídicas, visto que se trata de um instrumento cuja sua matéria possui validação por lei brasileira, pois caso exceda qualquer limite, violando ordamento, este considera-se como nulo. Assim como explica Orlando Gomes (2022, p. 67):

Em regra, não é possível criar, mediante contrato, direitos e obrigações para outrem. Sua eficácia interna é relativa; seu campo de aplicação comporta, somente, as partes. Em síntese, ninguém pode tornar-se credor ou devedor contra a vontade se dele depende o

nascimento do crédito ou da dívida. (GOMES, 2022, p. 67).

Portanto, o cumprimento deste feito possui a intenção de atender as pretensões constituídas, pois, o consentimento existente gera um encadeamento entre si, objetivando execução de suas obrigações, cuja conduta seja refletida com transparência, harmonia e boa-fé, visto que estes fatores são imprescindíveis quanto aspectos legais contidos no ordenamento jurídico que garantem o seu resguardo a qualquer possível violação.

## 4 A ESPÉCIES DE LOCAÇÕES URBANAS

Nesse capítulo abordaremos o estudo das espécies de locações urbanas trazidas à luz da legislação especial, as quais se distinguem pela finalidade contratual, dentre elas, a locação residenciais e locação para temporada. Analisaremos a Lei do Inquilinato como garantia de respaldo nas locações, assim como a análise dos contratos residenciais e suas quebras contratuais. Por fim, o indispensável estudo sobre contratos por temporada e sua segurança jurídica.

### 4.1 A legislação especial como garantia de respaldo nas locações

O Código Civil de 1916 apreciava a liberdade na relação contratual, conseqüentemente, não havia segura jurídica e formalização nos contratos, pois, existia uma maior autonomia, todavia, houve a necessidade da habilitação desta lei especial estudada.

A Lei do Inquilinato (lei 8.425/1991) trata-se de uma legislação especial criada em 1991 que dispõe, regulamenta e trata sobre a relação entre o locador e o locatário e seus demais procedimentos. Há a presença da figura do locador, dono do bem jurídico envolvido, cujo dispõe de seu bem à outro indivíduo por meio de compensação financeira e o locatário, aquele que utiliza por tempo determinado. Destacamos os tipos de locações presente na legislação especial, os quais se distinguem de sua modalidade:

1. Locação de coisas (arts. 565 a 578, CC) – O objeto será coisa infungível, mas não há finalidade específica para a locação.
2. Locação de prédio urbano (Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato) – Esta lei traz 3 espécies de locação, de acordo com a finalidade:
3. Locação residencial (arts. 46 e 47, LI) – Moradia para a pessoa;
4. Locação para temporada (arts. 48 a 50, LI) – Uso do imóvel durante período e com fim específico, com duração máxima de 90 dias (ex.: estadia para férias);
5. Locação empresarial (arts. 51 a 57, LI) – Desenvolvimento de atividade empresarial.
6. Locação de prédio rural – Imóvel rústico (Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, arts. 92 e ss.) (TRILHANTE, 2020, p. 1).

Diante o elo criado, há a disposição de suas obrigações estabelecidos por meio do contrato, onde estão são compactuados em consonância com suas vontades. Entretanto, são dispositivos que buscam trazer a preservação e conservação do bem locado, assim como se torna meio de respaldo a qualquer tipo de deterioração durante o

uso e o gozo assim como são considerados como garantia quanto ao descumprimento descrito. A legislação estudada, por sua vez, abrange aos imóveis urbanos, que se interpreta “(...) o solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, bem como tudo o que o homem incorporou permanentemente ao solo, como os edifícios e construções.” (Souza, 2017, p. 15), diante deste ensinamento é importante esclarecer que esta legislação especial busca respaldar contratos de imóveis que possui fins locatícios residenciais ou comerciais, mesmo que este não se localizem na circunscrição urbana.

No momento de sua confecção deve estabelecer a devida qualificação daqueles que compõem o documento jurídico, a definição do prazo do uso do imóvel assim como suas características descritas, estar fixada as obrigações financeiras do locatário. Sendo assim, formaliza-se estes pressupostos a fim de manter uma maior segurança, pois, o objetivo deste contrato é manter especificado os limites, obrigações e condições expostas.

Esta lei especial dispõe principalmente, de condições gerais quanto a locação dos bens imóveis, dentre eles, a sua garantia, tempo de uso, o poder de retomar o imóvel e a rescisão contratual. Pelo fato desta lei não ser considerada uma legislação genérica, este negócio jurídico haveria mais riscos de conflitos e não haveria uma maior segurança entre aqueles que fazem parte deste vínculo.

A presente legislação traz condições que garantem os devidos contrato de locação, dentre elas, as garantias. Estas são consideradas como meios garantidores quanto ao pagamento do valor estabelecido e compactuado entre as partes, sendo dispostas em lei: caução, fiança seguro fiança e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimentos, conforme situa o artigo 37 da lei nº 8.425/1991:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (BRASIL, 1991).

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Essas categorias de garantia possuem o intuito de manter a obrigação compactuada, trazendo maior segurança ao locador do bem imóvel em casos que ocorre o descumprimento dos pagamentos estabelecidos nos prazos firmados, pois, mesmo a existência da inadimplência, as garantias assumem como medida para a retribuição do valor devido ao proprietário do bem. No instrumento de locação, há a presença da caução, disposta no inciso I, cujo locatário dispõe de seus bens móveis ou imóveis como forma de garantia.

A fiança, presente no inciso II, trata-se de uma modalidade que dispõe da figura de uma terceira pessoa, denominada como fiador que se consagra a dispor de seus próprios bens em caso de inadimplência que garante a quitação da dívida ocasionada pelo locatário quanto a sua falta de cumprimento. Por fim, em seu inciso III, o seguro fiança locatício configura uma espécie de garantia que assegura o pagamento e maior proteção ao locador do bem imóvel, sendo este seguro meio que garante a compensação no momento em que houver inadimplência gerada pelo inquilino.

Estas modalidades de garantias podem ser alteradas ou pode haver a solicitação de um novo fiador ao vínculo contratual, tendo em vista que a legislação especial, (lei nº 8.425/1991), dispõe em seu artigo 40, os critérios estabelecidos para as modificações dessas garantias, dentre elas, a morte do fiador, desaparecimentos de bens móveis, desapropriação ou alienação e entre outros.

Partindo para os procedimentos dados pela legislação estudada, a fim de trazer maior seguridade ao locador, diante da violação contratual ocasionada pela inadimplência, o proprietário possui como meio de resolução da obrigação realizada via judicial, a Ação de Despejo, disposta no artigo 59 da legislação estudada (lei nº 8.42/1991), devendo deste então alegar o rompimento contratual, sendo assim, o vínculo locatício será desfeito, segundo Sylvio Capanema de Souza (2017, p. 79) “No dia seguinte ao vencimento do prazo para o pagamento do aluguel, e dos encargos, já poderá o locador propor competente ação de despejo, ainda que haja só um mês em débito”. Portanto, o proprietário poderá optar por acionar o meio judicial para que o locatário, apresentando sua inadimplência e mesmo que presente no imóvel deverá desocupa-lo, conforme expõe o art. 59, inciso IX da legislação de nº 8.425/1991.

#### **4.2 Contratos residenciais e as quebras contratuais**

O documento voltado para locação residencial, disposto na lei nº 8.425/1991, em seus artigos 46 e 47, versa sobre as sobre os seus diversos tipos, dentre elas, para fins residenciais, aliando-se ao artigo 6º da Constituição Federal de 1998 que dispõe como direito social, o direito a moradia. Expressa Diniz (2018, p. 373, grifo nossos):

A locatio conductio rerum ou locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração, designada aluguel.

Partindo para o seguimento locação de bens imóveis, exemplifica-se os tipos de meios habitacionais dispostos pelo mercado imobiliário, dentre eles, casas, apartamentos, pontos comerciais e entre outros. Dentre as existentes formas de locação urbana, o presente estudo abordará sobre locações residenciais, onde discutiremos o seu regimento, os procedimentos e consequências da quebra contratual sob a ótica da Lei do Inquilinato. Conforme a referida legislação, o contrato pode ser ajustado por qualquer prazo, não havendo uma determinação fixada assim como pode ser firmado em tempo indeterminado. Em casos de locações residenciais, é fundamental que esteja estabelecido no corpo do documento, o tempo determinado para utilização do bem imóvel, conforme estabelecido no artigo 46 da legislação nº8.426/1991 estudada:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação. (BRASIL, 1991)

Conforme o artigo 22 da legislação citada (lei nº 8.425/1991), o locador possui a obrigação de entregar o imóvel disposto na relação em condição de uso a que se destina, ou seja, preservar o imóvel em condições apta, atendendo aquele que, por mediante compensação atenda suas expectativas. Assim como o locatário deve assumir seus deveres estabelecidos e fixados no artigo 23:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o

sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador; (BRASIL, 1991).

Mesmo que no contrato esteja com o prazo estimado para o tempo de uso do bem imóvel, a relação compactuada pode ser findada por diversas considerações. Dentre elas, a ruptura dos dispositivos legais inseridos no documento jurídico, assim como a conduta das partes pode incidir nos incisos que relatam a extinção contratual dispostos na legislação. Nesse sentido, o fim deste negócio ocorre mediante rescisão contratual, onde são ajustadas quaisquer pendências quanto à situação do imóvel ou qualquer obrigação deixada pelo locatário. Em seu artigo 9º estão fixados os seguintes critérios:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. (BRASIL, 1991).

O mútuo acordo inserido no inciso I, refere-se a vontade acordada quanto ao fim da relação locatícia, isto é, realizar a finalização do elo contratual de forma amigável ou pelo devido cumprimento da duração determinada, ou seja, cumprida a obrigação pelos contratantes extingue-se o contrato, sendo essa é a forma mais normal de extinção do contrato (RIZZARDO, 2017, p. 193).

Em regra, o direito concedido à desistência da locação é concedido ao locatário, devendo o locatário honrar com o prazo firmado. A desfeita do contrato pode



ser realizada pelo locador somente quando ocorrer qualquer prática que viole ou transgrida o pacto feito, como a desonra das cláusulas firmadas, dentre eles, o cumprimento quanto a recompensa referente ao aluguel em atraso que atende ao critério de infração contratual e desonra o compromisso estabelecido. Para esta desvinculação deve haver uma notificação prévia quanto ao interesse de finalizar que concederá ao locatário um prazo estabelecido para que este seja desocupado e devolvido com as mesmas condições em que foi entregue.

Partindo do fator motivador oriundo da vontade da parte locatária em findar o contrato antes do tempo estabelecido, este estará sujeito à multa proveniente da quebra contratual proporcional aos meses não gozados. O fim do negócio jurídico se dá na sua rescisão, onde será avaliado o estado do imóvel demonstrando através do laudo de vistoria quaisquer danos deixados em sua parte estrutura ou material, assim como serão certificados os acessórios devidos, dentre eles, luz, energia e qualquer imposto que incida na obrigação daquele que usufruiu. Em seu artigo 22, em seus incisos V a VIII da lei estudada (lei nº 8.425/1991), relata:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

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; (BRASIL, 1991)

Conclui-se que a extinção do elo firmado se dá pela extinção contratual ou por rompimento das cláusulas pois, “[...] quando uma das partes, por culpa ou dolo, impossibilita a continuidade da prestação pactuada” (RODRIGUES, 2020, p.1). Por fim, considera-se que mesmo com a finalização do documento jurídico proveniente qualquer fato gerador, as obrigações especificadas nos contratos devem ser cumpridas.

### **4.3 A segurança jurídica sob contratos não residenciais**

A locação não residencial refere-se a uma modalidade de locação, cuja se distingue das demais pois o objeto da relação contratual possui seu fim voltado para o âmbito comercial, esse tipo de locação está regulamentada pela Lei nº 8.425/1991 em seu artigo 51:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (BRASIL, 1991).

A locação não residencial se caracteriza pela disposição do bem voltado para o meio comercial, onde o imóvel é apropriado para o condicionamento de lojas, comércios e quaisquer estabelecimento onde há o exercício voltado para o meio econômico. Conforme dispõe o artigo 1.142 Código Civil:

**Art. 1.142.** Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária. (Vide Lei nº 14.195, de 2021)

Partindo para o estudo do estabelecimento comercial, este se compromete em exercer atividades econômicas administradas pelo empresário ou pela sociedade que a compõe. Considera-se como um elemento essencial para a evolução e crescimento da sociedade, tendo em vista o fluxo econômico e a geração de empregos proporcionados, a fim de atender tanto a parte comerciante e seu consumidor. É de suma importância que o comércio esteja presente no meio social, pois, o crescimento desta atividade estimula o desenvolvimento econômico e proporciona a redução das taxas de desemprego.

Para que essa modalidade de locação seja atendida, o imóvel estabelecido no vínculo jurídico deve satisfazer e oferecer estrutura proporcional à demanda do ambiente idealizado para fim comercial e/ou empresarial, por esse motivo, diferencia-se locação não residencial das locações residenciais, por exemplo, pois visar atender a instalação de um ponto comercial.

Partindo para o âmbito contratual na perspectiva da lei especial, em seu artigo 45 cita que o direito de renovação não deverá ser afastado, assim, entende-se que no contrato não residencial não poderia dispor de cláusula impeditiva de renovação, pois, tornaria-

se nula. De acordo Silvio Venosa (2020) em seu ensinamento revela-se a extrema relevância que as partes pactuem que o locatário possuirá o poder de renovar a relação contratual. No art 51, § 4º regulamenta:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (BRASIL, 1991).

Conforme apresentado, a renovação contratual deve ser celebrada a fim de preservar a figura do locatário empresário que usufrui do exercício econômico para manter a sua atividade empresarial no local onde o imóvel se encontra. Portanto, a ação renovatória serve como um meio de respaldo e segurança jurídica, pois, trata-se de um procedimento voltado para a manutenção do prazo do trato locatício comercial. Pelo entendimento de Luiz Antônio Scavone Junior (2020) defende que o fator de suma importância para que ocorra a concessão do direito à renovação é a existência de um ponto comercial a ser protegido, pois entende que este o ponto que se torna referência para a clientela daquele que demanda a renovação compulsória.

Tratando da rescisão contratual da locação não residencial, a Lei Especial configura os mesmos critérios estabelecidos nas demais modalidades, trazendo em consonância em seu artigo 54, da lei nº 8.425/1991:

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei. (BRASIL, 1991).

O contrato findará de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 9, onde estabelece o rompimento se admite por acordo mútuo ou qualquer violação quanto aos dispositivos contratuais firmados. Tratando de sua segurança jurídica, o locatário diante do contrato não residencial possui a ressalva quantos os procedimentos estabelecidos no artigo 59, § 1º, inciso VIII da lei estudada, pela falta de cumprimento do acordo estabelecido entre as partes, quanto a retomada do imóvel ao seu proprietário.

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (IBRASIL, 1991).

Por parte da segurança jurídica a favor da parte locatária, em circunstâncias que não houve o devido cumprimento da sua obrigação, isto é, do pagamento do aluguel do bem imóvel na data firmada em contrato, a ação de consignação em pagamento serve como de demonstrar o interesse da parte devedora em exercer sua obrigação a parte credora, mesmo não aceitando a compensação do valor devido.

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo; (BRASIL, 1991).

Em sua classificação não residencial, também conhecido como contrato comercial apresenta suma importância quanto ao seu impacto e por ser um aspecto contributivo ao meio social, sendo este, respaldado por procedimentos realizados por via judiciais que buscam suprir dos danos ocorridos devidos as quebras contratuais.

A segurança jurídica, entretanto, objetiva trazer o devido funcionamento destes contratos comerciais. A lei especial estudada tem o propósito de trazer uma maior seguridade, pois, a previsibilidade que as normas jurídicas que regem essa modalidade proporcionam eficácia e sua execução. Os termos estabelecidos no acordo servem como estabilizador e resolutivo a qualquer discordância ocorrida, pois o regulamento especial estudado contribui dirimir litígios.

Quanto ao direito de preferência, concerne uma segurança fornecida, pois, quando o dono da propriedade possui interesse na venda de seu imóvel que se encontra locado, o locatário possui prioridade para adquirir o imóvel, sendo avisado mediante carta ou notificação para dar ciência daquele que usufrui. Essa segurança concede uma maior compreensão quanto à vontade das partes, oferecendo a disponibilidade aos lados que compõe em satisfazer qualquer intenção que possua. O artigo 27 da lei nº 8.425/1991 dispõe:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente. (BRASIL, 1991).

A segurança jurídica voltada para o instrumento de fim não residencial garante trazer respaldo à locação que se distingue daquela voltada para fim residencial, tendo em vista que há critérios a serem cumpridos, pois, visam atender uma proposta cuja demanda um maior suporte quanto ao espaço concedido para fim locatício. Conforme Leonardo Gomes de Aquino (2021, p. 231):

Os pressupostos e os requisitos significam a condição necessária para o alcance de uma determinada finalidade, isto porque eles estão internamente ligados à ideia de existência/validade/eficácia da relação contratual. Orlando Gomes afirma que os pressupostos são as condições externas sob as quais se desenvolve e pode desenvolver-se o contrato e agrupam-se em três categorias: (a) aos sujeitos; (b) o objeto; (c) à situação dos sujeitos em relação ao objeto. Desta forma todo contrato pressupõe: capacidade das partes, idoneidade do objeto e legitimação para realizá-lo. Os requisitos são elementos internos indispensáveis à validade de qualquer contrato: o consentimento, a causa, o objeto e a forma (AQUINO, 2021, p. 231).

Portanto, conclui-se que a segurança jurídica serve como amparo concedido pela legislação especial estudada. Este tipo de locação estudada busca atender as atividades voltadas para o comércio, o qual possui fim à atividade econômica, sendo, desta forma, uma das categorias mais cotidianas na sociedade.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Instituído através de cláusulas contratuais que contém todas as disposições expressas acerca da disponibilização do bem imóvel, esse documento firmado onde há existência da figura do locador e locatário, contemplam todos os regramentos dispostos pela Lei do Inquilinato (lei nº 8.425/1991).

Em função dessa estruturação e do cumprimento da relação contratual se mantém sob a luz do Código Civil de 2002, vista como um ordenamento jurídico que busca estabelecer a relação das partes contidas neste negócio e o efetivo cumprimento do contrato, baseando-se em suas regras dispostas.

Decorrente dessa prestação estatal, a legislação especial confere medidas aplicáveis no momento em que ocorre a quebra contratual, proporcionando maior segurança entre as partes que compõe tal vínculo. Contudo, são oferecidas as opções concedidas pelo judiciário como meio de resolução de tal problemática, seja por desejo de reaver um imóvel, seja para o cumprimento da obrigação.

Todavia, a lei especial estudada, considerada como o principal esqueleto para a construção de um instrumento de locação, o qual possui como suas raízes, os princípios contratuais, considerados peças fundamentais que buscam trazer o regime harmônico, mantendo a equidade, responsabilidade e por fim, o seu equilíbrio econômico.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 565 regulamenta que “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”. (BRASIL, 2002).

No entanto, é possível concluir que a importância do contrato diante este elo jurídico firmado busca esclarecer e preservar os interesses expostos quanto ao aluguel do bem imóvel, sendo disposto suas obrigações e garantindo respaldo a qualquer violação.

## REFERÊNCIAS

AQUINO, Leonardo Gomes de. Teoria Geral dos contratos /Leonardo Gomes de Aquino, Belo Horizonte Editora Expert 2021.

AQUINO, Leonardo Gomes de. Teoria Geral dos contratos, Belo Horizonte Editora Expert 2021.

BRASIL. Lei Nº 8.425, de 18 outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 17 de novembro de 2023.

BRITO, Vanessa Santos. Interpretação dos contratos. 2017. Disponível em: <https://vanessinhateinha.jusbrasil.com.br/artigos/454962069/interpretacao-dos-contratos>. Acesso em: 17 nov. 2023

ERSE, Cristiano Starling; RODRIGUES, Vivian Azevedo. Direito do consumidor. – Londrina : Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2017. P. 232.

FACHINI, Tiago. Contratos no Direito Civil: saiba tudo sobre o tema. Projuris, 10 de fevereiro de 2021. Disponível em: <<https://www.projuris.com.br/blog/contratos-direito-civil/>>. Acesso em 04 out. 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de Direito Civil, Vol. Único*, 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Manual de direito civil; volume único/ Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. –2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de Direito Civil: Contratos. vol. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021

GOMES, Orlando. Contratos. 28th edição, Rio de Janeiro/RJ: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559645640. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645640/> . Acesso em: 23 out. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / – 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

LÔBO, Paulo. Direito civil: contratos. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito Civil: contratos. Marco Aurélio Bezerra de Melo, J. M. Leoni Lopes de Oliveira (coord). 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 121.

MENDES, Flávio Mouta. Contrato –definição e características. 2023. Disponível em: <<https://www.sociedadescomerciais.pt/contrato/>>. Acesso em 04 out. 2023.

NADER, Paulo. Curso de direito civil, volume 3: contratos – 9. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018

NETO, Sebastião de Assis; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel de. Manual de Direito Civil. 9. ed. Salvador: Juspodivm, 2020

PEDRAS JR, José Brígido Pereira. Função Social do Contrato no Código Civil de 2002.

Disponível em: <  
<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI16458,61044Funcao+Social+do+contrato+no+Codigo+Civil+2002>> Acesso em 04 nov. 2018.

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)

RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018

SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 2007.012536-5. Relator: Marcus Tulio Sartorato. Joinville 26 de agosto de 2008. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 06 out. 2020.

SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 0305558-15.2016.8.24.0020. Relator: Fernando Carioni. Criciúma, 19 de novembro de 2019. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 06 out. 2020)

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie – 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e prática, 16ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, pp. 1414-1415.

SCHREIBER, Anderson. Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar. São Paulo:Saraiva,1ª edição, 2017.

Souza, S. C. (2017). A lei do inquilinato comentada (10a. ed.). Rio de Janeiro: Forense.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: Volume Único. 6ª Edição. Rio de Janeiro:



Forense, 2016.

TARTUCE, Flávio, 2021 – Manual de Direito do Consumidor/ Direito Material e Processual – 10. Ed. – Rio de Janeiro, 2021;

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil 3. ed. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos / Sílvio de Salvo Venosa. – 20. ed. – São Paulo: Atlas, 2020

