CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO

LEONIDAS DE ARAÚJO MEDEIROS NETO

ASPECTOS CONTRATUAIS NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA

FORTALEZA
2019

LEONIDAS DE ARAÚJO MEDEIROS NETO

ASPECTOS CONTRATUAIS NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na Pós-Graduação de Direito Imobiliário do Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO, como requisito para a obtenção do grau de Pós-Graduado, sob a orientação do Prof. Esp. Thales Pontes Batista.

FORTALEZA

2019
LEONIDAS DE ARAÚJO MEDEIROS NETO

ASPECTOS CONTRATUAIS NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA

Este estudo monográfico foi apresentado no dia 15 do mês de junho de 2019 como requisito para a obtenção do grau de Especialista do Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO, tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

_____
Prof. Esp. Thales Pontes Batista
Orientador – UNIFAMETRO - Centro Universitário FAMETRO

_____
Profa. Esp. Verônica Brito Dourado Castelo Branco
Membro - UNIFAMETRO - Centro Universitário FAMETRO

_____
Prof. Me. Wyllerson Matias Alves de Lima
Membro - UNIFAMETRO - Centro Universitário FAMETRO

Dedico o presente trabalho aos meus familiares como meus pais, irmãos e avós, em especial meu avô Leonidas que não está mais conosco, meus colegas de classe e professores com quem muito aprendi durante toda minha trajetória.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus, pela oportunidade de cursar essa Pós-Graduação, pelas situações em que ele me colocou e por ser meu guia em qualquer caminhada tendo me trazido até aqui em segurança.

Nossa Senhora, a virgem Maria mãe de Deus que intercede por nós, e tem intercedido pela humanidade sendo a primeira advogada da história e nossa maior defensora desde então – *advocata nostra*.

Aos meus pais, Leonidas de Araújo Medeiros Júnior e Ana Paola Brasil Medeiros, Meus irmãos João, Mônica e Melina, maiores incentivadores na crença e na realização de meus sonhos.

Meu grande amigo André Tigre que me ajudou na decisão do tema, de suma importância para o aprofundamento e conclusão do trabalho.

Minha futura e amada esposa, onde quer que esteja.

Aos meus avos com quem tenho debatido questões do cotidiano forense e muito se interessam pelos causos quando muitos deixariam de ouvir, dando opiniões e engrandecendo o modo de pensar assim como o amor ao debate.

Ao meu avô Leonidas que não está mais conosco, mas, muito me inspirou a buscar em minha profissão a excelência, apenas me dando seu exemplo de batalhador inabalável com sua típica originalidade.

Aos amigos de curso com quem muito aprendi, os mesmo os quais travamos debates e buscávamos respostas para questões da prática diária que não poderiam ter sido melhor solucionadas se não na companhia destes ou mesmo o seus auxílios.

Em especial aos professores Welvio Cavalcante, Fabio Hiluy, Giovani Magalhães, Hebert Reis, William Marques, Paulo Albuquerque, por cada ponto aprendido sejam eles os esperados ou os inesperados, de fato se superaram.

Ao meu orientador, Prof. Thales Pontes, com quem muito aprendi, seja dentro ou fora da sala de aula, pela disposição e presteza como sempre balizou seu trabalho tanto como professor quanto como Diretor do curso, dando ouvidos aos alunos e inovando com excelência.

O advogado é aquele que fala pelo outro, humaniza-se ao aprender a se colocar na situação do cliente e ao se dispor a responder por quem se põe sob sua proteção. É por isso que o advogado vem a ser um instrumento do processo civilizatório, pois, tendo por arma a palavra, aprende, ao transformar o litígio na busca de uma solução pacífica baseada no bom senso, no justo, no equitativo.

Pelos desafios que enfrentam, pelas reflexões a que são expostos, os advogados se forjam. Atravessam uma senda que passa pelo amor ao próximo. Sem empatia – a capacidade de se colocar no lugar do outro -, jamais conseguirão cumprir a sua missão.

ROL DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
Cap.	Capítulo
c/c	Combinado com(cumulado com)
CC	Código Civil
Inc.	Inciso
ss.	Seguintes
Súm.	Súmula
v.	Ver

SÍMBOLOS

§	Parágrafo
§§	Parágrafos
-	(Travessão em negrito) substituição de termo principal do índice

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1 - DOS CONTRATOS

2 - DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

2.1 - Das Partes -

2.2 - Das Garantias Locatícias

2.3 - Das Citações e Intimações -

2.4 - Das condições do Imóvel/Laudo de Vistoria -

2.5 - Do Prazo -

2.6 - Dos Direitos e Deveres -

2.7 - Do ônus de Impontualidade -

2.8 - Da Cláusula Penal -

2.9 - Da Dispensa da Multa -

2.10 - Da Rescisão Contratual -

3 - DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS

3.1 - Da Ação de Despejo -

3.2 - Das Citações -

3.3 - Do Calendário dos Atos Processuais -

3.4 - Da Dispensa da Audiência de Conciliação -

4 - DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

5 - REFERÊNCIAS

ASPECTOS CONTRATUAIS NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA

Leonidas de Araújo Medeiros Neto[1]

BREVE RESUMO

A Locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante contraprestação pecuniária, durante certo lapso de tempo, se compromete a fornecer-lhe o uso e gozo de coisa não fungível, gerando direitos e deveres. A Lei do inquilinato, Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, por sua vez dispõe sobre locações de imóveis urbanos e seus procedimentos contratuais com repercussões na esfera judicial e extrajudicial. Algumas situações foram colocadas para dar maior proteção ao locatário/inquilino enquanto outras deram maior proteção do locador, para o fim de se garantir o cumprimento da obrigação principal do negócio, a locação imobiliária. Por se tratar de contrato bilateral regido pela autonomia das partes, algumas questões podem ser alteradas enquanto outras não pela própria disposição legal. Esse trabalho tem como principal objetivo apreciar a mencionada lei, assim como listar algumas das questões mais debatidas na prática forense como a composição das partes, as principais garantias, as condições do imóvel, o prazo estipulado, a forma de pagamento, os direitos e deveres, os ônus de impontualidade, a cláusula penal, as hipóteses de dispensa de multa, as causas de rescisão contratual, o direito de preferência, a cláusula de vigência em caso de alienação e os aspectos das vagas de garagem. Sobre o tema tentou-se buscas informações a partir de pesquisas bibliográficas de obra de renomados juristas, estudos da legislação e casos concretos em contratos em andamento ou recém finalizados. Foi possível a constatação de que as garantias trazidas pela legislação foram para o instituto da locação mais do que para os inquilinos ou locadores, e, não constituem uma segurança absoluta, mas ainda representam grandes avanços, tendo sido analisada de forma positiva e crítica com a indicação de ponstos a serem melhorados nos contratos de locação.

Palavras-chave: Direito Imobiliário. Lei do Inquilinato. Contrato. Cláusulas. Locação. Imóvel.

---

[1] Pós-Graduando em Direito Imobiliário pelo Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO.

INTRODUÇÃO

A Locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante contraprestação pecuniária, e durante certo lapso de tempo, se compromete a fornecer-lhe o uso e gozo de coisa não fungível, gerando direitos e deveres

A Lei do inquilinato, Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, por sua vez dispõe sobre locações de imóveis urbanos e seus procedimentos contratuais com repercussões na esfera judicial e extrajudicial.

Algumas situações foram colocadas para dar maior proteção ao locatário/inquilino enquanto outras deram maior proteção do locador, para o fim de se garantir o cumprimento da obrigação principal do negócio, a locação imobiliária.

Pode-se buscar historicamente e observar-se que desde 1916, o Código Civil o qual esteve em vigor até 10 de janeiro de 2003, continha artigos sobre o tema da locação, que vigoraram durante o período quando não havia legislação especifica.

No período anterior à lei do inquilinato algumas garantias não existiam causando insegurança nos contratos de locação e consequentemente desaquecendo esse mercado.

A título de conhecimento, a locação anterior à lei do Inquilinato podia ser ajustada por qualquer prazo sem prejuízos, e quando o contrato estivesse por tempo indeterminado, bastava-se a notificação prévia de30(trinta) dias para que o inquilino tivesse que desocupar o imóvel, deixando o inquilino à mercê do locador, enquanto isso, pouco se tinha de garantias locatícias para o locador. Vejamos alguns trechos da lei em anterior:

> **Código Civil de 1916**
> **DA LOCAÇÃO DE PREDIOS**
> Art. 1.200. A locação de prédios pode ser estipulada por qualquer prazo.
> Art. 1.201. Não havendo estipulação expressa em contrario, o locatário, nas locações a prazo fixo, poderá sublocar o prédio, no todo, ou em parte, antes ou depois de have-lo recebido, e bem assim empresta-lo, continuando responsável ao locador pela conservação do imóvel e solução do aluguer.
> Parágrafo único. Pode também ceder a locação, consentindo o locador.
> [...]

> Art. 1.209. O locatário do prédio, notificado para entregá-lo, por não convir ao locador continuar a locação de tempo indeterminado, tem o prazo de um mês, para o desocupar, se for urbano, e, se rústico, o de seis meses.
>
> **DISPOSIÇÃO ESPECIAL AOS PRÉDIOS URBANOS**
> Art. 1.210. Não havendo estipulação em contrário, o tempo da locação de prédio urbano regular-se-á pelos usos locais.

Já em 18 de outubro de 1991 foi sancionada a Lei nº 8.245, a renomada "Lei do Inquilinato", que trouxe maiores garantias como a caução e a fiança, para o locador, e em contrapartida, retirou deste a possibilidade de resolver o contrato à qualquer tempo tomando seu imóvel de volta.

De certa forma pergunta-se se não foram mudanças prejudiciais, mas, ocorreram justamente para salvaguardar as partes do contrato dando alguma garantia de continuidade do contrato, fazendo com que este mercado voltasse a aquecer após a promulgação desta lei.

E em 2002 com o advento do Novo Código Civil, neste optou-se por tratar do tema da locação de forma autônoma no Capítulo V, do art. 565 ao art. 578, do referido Código, e este trata apenas das exceções à regra da lei de locações de imóveis urbanos, regulando questões como as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados, e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas, as vagas autônomas de garagem, ou os espaços de estacionamento de veículos, espaços destinados à publicidade, e em apart-hotéis e equiparados, além das modalidades de arrendamento e dos demais aluguéis rurais.

Após, em 2009 e 2012 a legislação do inquilinato sofreu valiosas mudanças aas quais serão demonstradas nesse trabalho, sempre para o fim de se valorizar os pontos positivos, sem se olvidar de eventuais detalhes negativos ainda presentes na legislação.

O estudo do caso teve início na prática forense e o levantamento de informações teve um maior aprofundamento com pesquisas bibliográficas de obra de renomados juristas, experiência com casos práticos trazidos, juntamente com o estudo das legislações pertinentes.

1 - DOS CONTRATOS

O contrato de locação urbanos, tem como características ser bilateral, sinalagmático, oneroso, comutativo, consensual, escrito ou tácito, não solene, temporário, e é regido pelo princípio da autonomia das partes.

As partes contratantes são denominadas locador e locatário/inquilino, onde o locador é geralmente, o proprietário do bem, ou legítimo possuidor, aquele que concede o uso e gozo da coisa, enquanto que o locatário é a pessoa que recebe a coisa, no caso de locação de prédio urbano é chamado de Inquilino.

Maria Helena Diniz, indica elementos que considera de grande valia nos contratos de locação, sendo eles o consentimento válido das partes, capacidade civil dos contraentes, cessão da posse do objeto mediante remuneração, por lapso de tempo determinado ou não.

A característica do consentimento entre as partes consiste na manifestação dos contraentes em celebrar o contrato, geralmente ocorre em contratos bilaterais e sinalagmáticos, sempre observando os direitos e deveres.

A comutatividade está ligada a contraprestação, ou seja, onerosidade do contrato, o valor do aluguel é a retribuição dada ao locador pelo locatário, ligada à obrigação de proporcionar e assegurar uso e gozo da coisa locada. Esse valor deve ser pré-estabelecido, não cabendo a uma das partes, impor posteriormente um valor diferente do que já definido, salvo os reajustes anuais.

Outra característica é a questão de ser sempre temporário, ainda que prazo determinado ou indeterminado, não perde a sua característica de não definitivo. Caberá às partes estipularem se o contrato será por tempo determinado ou indeterminado a qualquer tempo, porém, será exigido a notificação previa do locatário, concedendo prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel.

Por fim, a concretização do contrato pode ser realizar-se-á de forma verbal ou escrito, mediante instrumento público ou privado. Cumpre destacar que o contrato de forma escrita deixa em evidencia e facilita a apresentação de provas do negócio realizado, sendo a forma melhor e mais praticada.

2 – DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

2.1 – Das Partes.

As partes necessariamente devem ser capazes civilmente e legalmente, de forma que se houver mais de um locador ou locatário, estes são tidos como solidários nas obrigações pactuadas, salvo se do contrário não se determinou em contrato.

2.2 – Das Garantias Locatícias.

A Lei do inquilinato em seu artigo 37º autoriza ao locador a exigência de somente uma das modalidades de garantias expressas nos incisos do referido artigo, sendo vedada sob pena de nulidade a estipulação de ,ais de uma garantia de locação. Veja-se:

> 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. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)
> Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Ao locador é vedada a utilização de outros meios para ser utilizado como modo de garantia nos contratos de locação, como ocorre quando se incluem pais ou parentes os quais não irão residir no imóvel no claro intuito de mascarar o fiador em contrato garantido com caução.

2.2.1 – Da Caução

A modalidade mais utilizada, a Caução de bens móveis(fungíveis ou infungíveis) e imóveis, prevista no artigo 38 da Lei do Inquilinato. Quando o locatário dá em garantia um bem móvel de sua propriedade ou de outra, esse bem poderá ficar em poder do locatário ou de seu proprietário, esses ficando como depositado fiel do bem dado em garantia.

No caso de utilização de caução de bem imóvel, a Lei aprova a averbação de tal garantia na matrícula da propriedade até a satisfação de todas as obrigações contratuais.

Maria Helena Diniz, afirma que só bens suscetíveis de alienação é que poderão ser dados em caução, excluindo-se, portanto, os bens inalienáveis por qualquer motivação ou bens de família, de modo que serão nulas as garantias reais que recaírem sobre bens gravados de inalienabilidade.

Ainda, a caução poderá ser em dinheiro conforme o artigo 38, §2, sendo o valor máximo limitado a 3(três) vezes o valor do aluguel, valor o qual deverá ser depositado em caderneta de poupança e devolvido ao locatário com os rendimentos.

A mais recente e ainda pouco utilizada é a caução por título de capitalização, uma forma de aplicação financeira que concorre a prêmios. Esse tipo de garantia está sendo bem aceita pelo mercado, pois possibilita o pagamento de forma parcelada.

2.2.2 - Da Fiança

O inciso II, do artigo 37, da lei do Inquilinato, traz a fiança como outra forma de garantia contratual, esta modalidade é a mais utilizada em negócios envolvendo locação.

Mormente a fiança é realizada de forma gratuita e unilateral, não podendo ser presumida ou verbal, tendo a necessidade de ser expressa, para ter validade consubstanciada no contrato.

Nesse tipo de garantia, um terceiro se torna codevedor, e poderá ser tido como devedor principal caso seja descrito quem responde “SOLIDARIAMENTE”, sendo responsável pela obrigação do locatário caso este não cumpra suas com seus ônus contratuais. Em um contrato em que haja fiador, o credor, terá além do patrimônio do devedor, também os bens do fiador, como modo de satisfazer a dívida.

O artigo 818 do Código Civil dispõe que: “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

Importante rememorar que o Código Civil, no inciso III, de seu artigo 1.647, afirma que para a fiança ter validade plena, necessita-se da vênia conjugal, outorga uxórias ou autorização marital. A ausência de tal requisito poderá tornar a fiança nula ou anulável, ficando assim o fiador totalmente livre de sua obrigação.

> Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:
> I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;
> II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;
> III - prestar fiança ou aval;
> IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.
> Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Cumpre ressaltar a existência de hipóteses onde o locador poderá exigir novo fiador ou a sua substituição, conforme reza o artigo 40 da Lei do Inquilinato.

Vejamos:

> Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)
> § 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)
> § 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Por mais prejudicial ao contrato que isso possa transparecer, há uma melhora nessa questão, haja vista a anterior previsão legal, onde o fiador poderia exonerar-se aós transcorridos 3(três) meses de contrato, o que gerava bastante insegurança jurídica, sendo desta forma atual a melhor enontrasda.

2.3 – Das Citações e Intimações.

Havendo mais de um locador ou locatário, entende-se que são solidários se não se estipulou o contrário, conforme preceitua o artigo 2º da Lei do Inquilinato. Entretanto, pode-se estipular que as partes têm ciência do dever de manter seus endereços atualizados no contrato, valendo-se para eventuais citações e/ou intimações, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, considerando-se válidas para todos os efeitos os atos praticados nos endereços aqui informados.

Pode-se estipular de mesmo modo que, havendo mais de 1(um) LOCATÁRIO, as eventuais citações, intimação ou qualquer outro ato de comunicação que venha a ser realizado na pessoa de 1(um) destes, será válido para a comunicação dos demais dispensando a citação pessoal dos restantes, valendo-se inclusive de tais fatos para integralização de clausula de negócios jurídicos processuais, conforme veremos adiante.

As comunicações simples entre as partes integrantes do presente contrato serão feitas pelo endereço de e-mail fornecido e confirmadas por telefone, ou enviadas para o endereço físico da residência ou domicilio, ficando desde já obrigados a manterem seus cadastros atualizados, pois, quaisquer dos meios previstos serão tidos como válidos para todos os efeitos.

2.4 – Das Condições do Imóvel/Laudo de Vistoria.

Com seu nascedouro no Código Civil de 1916, em seu artigo 1.207 o qual fazia a menção de que o locatário teria direito de exigir do senhorio, quando este lhe entregasse o prédio, da relação escrita do seu estado.

Surgia então o laudo de vistoria o qual evoluiu devido às discussões judiciais, sendo muito utilizado atualmente, e válido para questões de divergência quando a vistoria é feita em conjunto com o inquilino.

Entretanto, é bem comum de se encontrar cláusulas rudimentares contendo as condições do imóvel em contrato, antes mesmo do laudo de vistoria, e constando sempre as perfeitas condições do imóvel.

Assim, devemos nos atentar para não se deixar constar em qualquer contrato a aceitação quanto às condições do imóvel antes de se realizar o laudo de vistoria m conjunto, ou mesmo para se evitar futuras nulidades.

2.5 – Do Prazo da Locação.

Aparentemente similar ao regramento do nosso Código Civil revogado de 1916, o contrato de locação pode ser estipulado por qualquer prazo conforme artigo 3º da Lei do Inquilinato.

O que ocorre, é a repercussão dos prazos nos contratos de locação, os quais podem ser na locação por temporada por até 3(três) meses, o da locação residencial por qualquer prazo, sofrendo influências caso o prazo seja igual, superior ou inferior a 30(trinta) meses, e o não residencial, o qual será destacado quando superior ou inferior a 5(cinco) anos.

O primeiro, por ser característica dos contratos de locação por temporada, aqueles que são pagos anteriormente ao uso e gozo do imóvel, tem a necessidade de se limitar em 3(três) meses justamente para se diferir dos demais, que por sua própria característica passageira não requer qualquer modalidade de garantia.

A segunda modalidade de contrato, a de locação residencial foi trazida pela nova lei com maiores garantias para a duração do contrato, trouxe estabilidade, beneficiando mais o instituto jurídico do que uma parte ou outra do contrato de locação, ou seja, aparente mente deu algumas garantias para o locador, e outras para o locatário de forma a muitas vezes não se saber ao certo qual foi o melhor beneficiado.

Ocorre que, em verdade tanto o locador quanto o locatário foram beneficiados, pois a legislação do inquilinato trouxe segurança e garantia à locação em si, de forma a estipular o prazo mínimo em benefício do inquilino.

Enquanto anteriormente as locações eram estipuladas por qualquer prazo, e quando não determinadas o eram pelos usos e costumes da região, sendo, após o prazo, passível de resolução a qualquer tempo, bastando-se dar o aviso prévio de 30(trinta) dias para desocupação.

Na nova legislação não ocorre o mesmo, para os contratos de locação residencial com prazo de vigência inferior ao período de 30(trinta) meses, decorrido o prazo sem a notificação em até 30(trinta) dias antes do término, esta se transforma em locação por prazo indeterminado, mas, o locador só poderá rescindir quando transcorridos 5(cinco) anos, salvo se houver infração contratual ou legal.

Enquanto isso, nas locações residenciais por prazo igual ou superior a 30(trinta) meses, temos que após o término deste prazo o locador poderá à qualquer tempo oferecer a denúncia vazia, ou seja requerer o imóvel para si sem qualquer motivação.

Por último, nas locações não residenciais, somente se observam diferenças no quesito prazo, quando as locações são realizadas por período ihual ou superior a 5(cinco) anos, quando o inquilino poderá obter o direito de renovar a locação mediante ação renovatória, desde que cumprido o requisito do fundo de comércio exercendo a mesma atividade por pelo menos 3(três) anos, conforme artigo 51 da Lei n. 8.245/91.

2.6 – Dos Direitos e Deveres.

Os direitos e deveres do inquilino e do locador são bem descritos nos artigos 22 e 23 da lei do inquilinato, não carecendo de maiores aprofundamentos ponto a ponto neste trabalho, entretanto, o que muitas vezes é ignorado, é que de fato eles compões uma lista taxativa de obrigações bilaterais, e cada uma delas responsabilizando a quem de direito for, independentemente da previsão contratual ou não, o seu descumprimento configura de fato ato ilícito e pode implicar em rescisão contratual juntamente com os ônus que o acompanham.

2.7 – Do ônus da Impontualidade.

A falta de pagamento de quaisquer prestações, sejam elas ordinárias como os aluguéis, ou mesmo acessórias, como condomínio, geralmente IPTU incluso, e demais taxas que vierem a incidir sobre o imóvel contratualmente ou legalmente, quando atrasadas geral o ônus da impontualidade, o que se faz com arrimo na li de usura, a qual fixa como teto a multa de 10%(dez por cento) bem como dos juros de mora de 1%(um por cento ao mês).

2.8 – Da Cláusula Penal.

A cláusula penal, esta prevista no artigo 4º da lei do inquilinato, de início aplicada sobre qualquer descumprimento de contrato e a qualquer momento de forma total, ou seja, a multa geralmente estipulada em 3(três) vezes o valor do aluguel, teve uma alteração em 2012 e passou para a seguinte redação:

> Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012)

Assim, conforme se vê da própria redação atual, a multa deve ser calculada proporcionalmente dividida pelo prazo total do contrato e somada pelo número de meses desde que se descumpriu o contrato, podendo ser qualquer ato ilícito contratual ou legalmente previsto, inclusive a contratação de seguro contra incêndio o que deve se dar no primeiro mês.

2.9 – Da Dispensa da Multa.

Existem hipóteses legais de dispensa da multa como a transferência de empregado, ou mesmo a desapropriação, dentre outros fatores externos ao contrato mas que de certa forma vinculam por previsão legal que bem reflete o mais justo e equânime.

Entretanto, comumente é visto e solicitado pelos inquilinos às imobiliárias e administradores de imóveis a hipótese de dispensa da multa após o 12(décimo segundo) mês de contrato, período pelo qual passaria a viger sem a incidência de multa.

A saída encontrada para este tipo de dispensa, é de se fazer constar na mesma cláusula, a necessidade de renovação do contrato anterior ao transcurso do décimo segundo mês, por obrigação do inquilino, e em não o fazendo, a multa volta a viger sob todo o prazo contratado novamente.

Isso porque, muito se tem pugnado por esta isenção, sem se ter a real necessidade de ter seu término de contrato no prazo pretendido, e assim, caso fosse

isento de multa após o referido mês, o inquilino estaria trazendo a insegurança jurídica retirada anteriormente retirada pela legislação nova, sem se ter o ônus da multa tampouco o locador teria o direito de tomar para si o imóvel locado, desequilibrando a relação.

2.10 – Da Rescisão Contratual.

Qualquer das partes poderá rescindir o contrato de locação, no entanto, estando o contrato por prazo indeterminado, não recaem ônus para qualquer das partes, salvo se contrato fosse residencial e por prazo inferior ao de 30(trinta) meses.

Quando o contrato estiver correndo por prazo determinado, qualquer das partes que rescindir o contrato poderá ser compelido a pagar a multa prevista na cláusula penal, sem prejuízo da responsabilização pelo mês de aviso prévio, o qual será pago ainda que não usufruído caso o aviso ou notificação não seja dado. Vejamos:

> Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.
> Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da resilição.

Dessa forma, aquele que rescindir o contrato, independentemente se este estava vigendo por prazo determinado ou indeterminado, deverá cumprir o aviso prévio de 30(trinta) dias, fazendo-se necessária a aplicação a multa prevista na cláusula penal somente nos caso em que o contrato ainda esteja por prazo determinado.

3 – DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS

Trazido pelo nosso novo Código de Processo Civil, os negócios jurídicos processuais foram de bastante comemoração, mas até o momento de muito escassa utilização, por justamente não se saber ao certo quais os seus limites e extensões.

Vejamos o que ele descreve:

> Art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.
> Parágrafo único. De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.
> Art. 191. De comum acordo, o juiz e as partes podem fixar calendário para a prática dos atos processuais, quando for o caso.
> § 1º O calendário vincula as partes e o juiz, e os prazos nele previstos somente serão modificados em casos excepcionais, devidamente justificados.
> § 2º Dispensa-se a intimação das partes para a prática de ato processual ou a realização de audiência cujas datas tiverem sido designadas no calendário.

Muito se pensa na aplicabilidade desse instituto na questão do despejo, podendo se anuir com a renúncia à caução da liminar do despejo, seja ela do artigo 59 ou mesmo a do artigo 64 da lei do inquilinato, o que somente beneficiaria o locador, mas claramente em hipóteses em que o locador esteja em débito ou descumprindo o contrato.

Menciona-se também o disposto quanto ao calendário processual, ao mesmo tempo em que o novo CPC unificou os prazos, não se tem visto interesse em reduzir ou ampliar quaisquer prazos processuais, no entanto, há que se lembrar da audiência de conciliação.

Esta tem sido descrita nos acordos como dispensada, desde que as partes tenham mantido contato para a solução de quaisquer conflitos pelos meios previstos em contrato como e-mail, telefone e até mesmo aplicativos de mensagens virtuais, sendo preferível o próprio e-mail mesmo.

Assim, munidos de provas da tentativa de solução amigável de qualquer processo, e havendo clausula contratual prevendo a renúncia das partes à audiência inicial de conciliação, tem se como perfeitamente cabível essa mudança na ordem processual seja pelos negócios jurídicos processuais ou mesmo pela convenção das partes, há que se aplicar.

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelo exposto, foi possível a constatação mediante a pesquisa de casos práticos contendo o contrato de locação que tem interação com mais de uma legislação. Entretanto, vimos que quando tratamos de locação de imóveis urbanos, quem disciplina é a Lei nº 8.245/91, com certas exceções, as quais ficam atreladas ao Código Civil.

O contrato de locação, muito embora seja regido pela autonomia das partes, e igualdade de contratação, não é obrigatório, é ato volitivo oneroso, comutativo, sinalagmático, consensual temporário e bilateral, é sim uma faculdade do Locador em exigir do Locatário uma dentre as espécies de garantia previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato.

Ora podemos observar inúmeras restrições ao locador em tomar o seu imóvel de volta apenas para salvaguardar a segurança jurídica do inquilino orevendo também o seu bem estar em sua residência ainda que temporariamente mas com um mínimo lapso temporal, não se vê qualquer desigualdade em se exigirem garantias contratuais ao locador que dispões de seu bem para terceiros usarem e gozarem, cumprindo com sua principal função tentar diminuir os riscos de prejuízos advindos do negócio jurídico locatício.

Enfim, o que se espera deste trabalho é de contribuir para com o aprendizado dos demais estudantes, pensadores e pesquisadores do direito, podendo ser utilizado por trabalhadores na área como corretores de imóveis e gerando questionamentos e ampliação de conhecimento.

ABSTRACT

The Lease is the contract by which one of the parties, for a certain period of time, undertakes to provide it with the use and enjoyment of non-fungible goods, generating rights and duties. The Tenancy Law, Law No. 8,245 of October 18, 1991, in turn, provides for leases of urban properties and their contractual procedures with repercussions in the judicial and extrajudicial sphere. Some situations were put in place to give greater protection to the tenant / tenant while others gave greater protection to the lessor, in order to guarantee compliance with the main obligation of the business, the real estate lease. Because it is a bilateral contract governed by the autonomy of the parties, some issues may be altered while others may not be regulated by the legal provision itself. This work has as main objective to appreciate the aforementioned law, as well as to list some of the issues most debated in the forensic practice as the composition of the parties, the main guarantees, the conditions of the property, the stipulated term, the form of payment, the rights and duties , penalties, penalties, fines, termination of contract, right of first refusal, validity clause in case of alienation and aspects of parking spaces. The information collected on this topic was based on bibliographical researches of renowned jurists, studies of legislation. It can therefore be concluded that the guarantees do not constitute absolute security to the lessor, even though their main function is to reduce the risk of damages, making it necessary to analyze and apply the best type of guarantee modality in each specific case.

Keywords: Real estate law. Rental law. Contract. Clause. Rental. properties.

5 - REFERÊNCIAS

_____, **Código Civil**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm consulta realizada em 23 de maio de 2019.

_____, **Lei 8.245** de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm consulta realizada em 24 de maio de 2019.

NERY JÚNIOR, Nelson. **Código de Processo Civil Comentado.** 16ª Edição. Revista dos Tribunais. 2016.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário. Teoria e Prática**. 11ª Edição. Editora Forense, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Lei das Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 13ª Edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2014.

KRIEGER, Olga Maria. **A Legislação do inquilinato Coletânea Prática**. 10ª Edição. Bonijuris, 2013.

SCHERER, Apolo. **Locação imobiliária**. 2ª Edição. Editora DIN.CE, Ceará 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Lei das Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 13ª Edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2014.

CASTRO NEVES, José Roberto. **Como os Advogados Salvaram o Mundo**. Edição Única. Editora Nova Fronteira, 2018.