

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

MARAGILSE STRAY KRAMEL

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DIANTE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
PREDIAL URBANA**

Rio do Sul

Ano 2022

MARAGILSE STRAY KRAMEL

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DIANTE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
PREDIAL URBANA**

Monografia apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito, pelo
Centro Universitário para o Desenvolvimento do
Alto Vale do Itajaí - UNIDAVI

Orientador(a): Prof(a). Esp. Rosa Maria Kahl
Lehmkuhl

Rio do Sul

Ano 2022

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

A monografia intitulada “**A RESPONSABILIDADE CIVIL DIANTE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA**”, elaborada pelo(a) acadêmico(a) MARAGILSE STRAY KRAMEL, foi considerada

APROVADA

REPROVADA

por todos os membros da banca examinadora para a obtenção do título de BACHAREL EM DIREITO, merecendo nota _____.

_____, _____ de _____ de _____.

Profa. Vanessa C Bauer
Coordenadora do Curso de Direito

Apresentação realizada na presença dos seguintes membros da banca:

Presidente: _____

Membro: _____

Membro: _____

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando o Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Rio do Sul SC, 02 de maio de 2022.

Maragilse Stray Kramel
Acadêmico(a)

**A minha família
pelo apoio incondicional.
Por estarem ao meu lado em todos os
momentos desta caminhada,
incentivando-me a realizar
mais este objetivo.**

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela minha vida, pela vida das pessoas que amo e pelas oportunidades de aperfeiçoamento.

Agradeço à minha família por me estimular a buscar realizar meus sonhos e por me inspirar na busca de ser a cada dia melhor do que antes.

Ao meu querido e amado companheiro Alvaro Kramel, por estar ao meu lado em todos os momentos da vida: os bons e os desafiadores; por me apoiar incondicionalmente em todos os projetos em que tenho buscado me desenvolver.

À prezada Professora Orientadora Esp. Rosa Maria Kahl Lehmkuhl pelos ensinamentos e orientações.

Aos amigos que estão comigo nesta caminhada da vida, incentivando-me e inspirando-me.

Aos colegas de aula que durante os quase cinco anos de curso, juntos, formamos belas parcerias e amizades.

RESUMO

O presente trabalho objetiva fazer uma análise a partir das relações existentes entre locadores e locatários, que possam originar a obrigação ou o dever de reparar danos; relações estas derivadas do contrato de locação predial urbana, regulado pela Lei 8.245/91, modificada pela Lei 12.112 de 09 de dezembro de 2009. No desenvolver do estudo será possível refletir acerca de diversas possibilidades que podem levar a responsabilização civil das partes. O Método de abordagem utilizado foi o Indutivo e o método de procedimento o Monográfico. A técnica de Pesquisa utilizada foi a Bibliográfica.

Palavras Chave: Responsabilidade Civil, Contrato de Locação, Locador, Locatário.

ABSTRACT

This article aims to analyze the existing relationships between lessors and lessees, which may give rise to the obligation or duty to repair damages; these relationships derived from the urban property lease agreement, regulated by Law 8.245/91, modified by Law 12.112 of December 9, 2009. If the study is not developed, it will be possible to reflect on possibilities that could lead to civil liability of the parties. The approach method used was Inductive and the procedure method was Monographic. The Research technique used is Bibliographic.

Keywords: Civil Liability, Lease Agreement, Lessor, Lessee.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	10
2	O DIREITO A MORADIA: DIREITO DE LOCAÇÃO E DIREITO DE PROPRIEDADE.....	14
2.1	OS PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL.....	17
2.1.1	O princípio da dignidade da pessoa humana.....	18
2.1.2	O princípio da autonomia da vontade.....	20
2.1.3	O princípio da força obrigatória do contrato.....	21
2.1.3.1	A cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	23
2.1.3.2	Teoria da imprevisão.....	25
2.1.4	O princípio da relatividade dos efeitos do contrato.....	26
2.1.5	O princípio da boa-fé objetiva.....	27
2.1.6	O princípio da função social do contrato.....	33
2.1.7	O princípio da equivalência material.....	31
3	O CONTRATO.....	32
3.1	O CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA.....	38
3.1.1	As garantias do contrato de locação predial urbana.....	43
3.1.2	Aplicabilidade do código de defesa do consumidor.....	47
4	A RESPONSABILIDADE CIVIL.....	48
4.1	A RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA E SUBJETIVA.....	50
4.2	A RESPONSABILIDADE CIVIL NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS.....	52
4.3	OBRIGAÇÕES DAS PARTES.....	54
4.3.1	Obrigações do locador.....	56
4.3.2	Obrigações do locatário.....	61
4.4	A REPARAÇÃO DO DANO.....	66
4.4.1	Espécies de dano.....	67
4.5	A LIQUIDAÇÃO DO DANO.....	69
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	73
6	REFERENCIAS.....	75

1 INTRODUÇÃO

O objeto do presente Trabalho de Curso é analisar a responsabilidade civil diante dos contratos de locação predial urbana.

O seu objetivo institucional é a produção do Trabalho de Curso como requisito parcial a obtenção do grau em Bacharel em Direito pelo Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí – Rio do Sul.

O objetivo geral deste trabalho de curso é investigar se a inexecução de obrigações contratuais nos contratos de locação predial urbana gera o dever de indenizar através do instituto da responsabilidade civil.

Os objetivos específicos são: a) Discutir os direitos do locador e do locatário diante do vínculo contratual; b) Analisar os institutos da locação predial urbana e da responsabilidade civil; c) Demonstrar em que situações existe a responsabilidade civil para o locador e para o locatário, nas relações de inquilinato.

Na delimitação do tema levanta-se o seguinte problema: a inexecução de obrigações contratuais, nos contratos de locação predial urbana, gera o dever de indenizar através do instituto da reparação civil?

Para o equacionamento do problema levanta-se a seguinte hipótese: Supõe-se que a inexecução de obrigações contratuais, nos contratos de locação predial urbana, gere o dever de reparar através do instituto da responsabilização civil.

Na famosa pirâmide da hierarquia¹ das necessidades de Maslow², proposta pelo psicólogo americano Abraham H. Maslow na década de 1950, a moradia encontra-se dentre as necessidades primárias dos seres humanos; situa-se logo após as necessidades fisiológicas, uma vez que moradia representa a possibilidade de abrigar e proporcionar segurança para si e para sua família.

Um levantamento de dados do Déficit Habitacional, efetuado pela Fundação João Pinheiro (FJP) em parceria com o Governo Federal por meio do Ministério do Desenvolvimento Regional por Grandes Regiões, Unidades da Federação, Regiões

¹ A hierarquia de necessidades de Maslow é uma teoria da Psicologia proposta por Abraham Maslow em seu artigo "A teoria da motivação humana", publicado em 1943 na revista *Psychological Review*, onde que Maslow define cinco categorias de necessidades humanas: fisiológicas, segurança, afeto, estima e as de auto realização. A moradia situa-se na categoria "segurança".

²SBCOACHING, soluções corporativas. A Pirâmide de Maslow. <https://www.sbcoaching.com.br/piramide-maslow/>. Acesso em 08 de março de 2022.

Metropolitanas e total Brasil; apresentou em março de 2021 que o Brasil registrou em 2019 um déficit habitacional de 5,876 milhões de moradias.

Segundo a mesma pesquisa³, essas quase 6 milhões de moradias representam 8% dos domicílios em nosso país.

Diante deste cenário constata-se que há em nosso país, um grande espaço para as políticas governamentais e também para a iniciativa privada, no tocante ao fornecimento de moradias, o que exigirá um maior conhecimento e também aprimoramento nas relações contratuais, que deste possam derivar, uma vez que apenas o Governo não tem como dar conta de suprir toda essa defasagem.

Reveste-se de fundamental importância o conhecimento dos diversos elementos que constituem uma relação advinda do contrato de locação predial urbana, já que grande parte da população brasileira não tem acesso à casa própria, neste caso a locação de um imóvel constitui-se numa das soluções mais viáveis que essas pessoas podem vislumbrar. Neste contexto em que está inserido o contrato de locação predial urbana, está também a importância do estudo da responsabilidade civil como possibilidade para coibir abusos nas relações advindas dele, já que cada vez mais percebe-se que a mera execução das cláusulas e penalidades contratuais não dão conta de responder, a contento, aos vícios que das relações estabelecidas decorrem.

Por outro lado, encontramos na face oposta deste cenário, pessoas que destinam suas disponibilidades financeiras para a aquisição de imóveis, com o objetivo de contar na velhice com a renda de aluguéis para complemento de sua aposentadoria. Muitas pessoas acreditam que investir em imóveis se constitui de possibilidade de investimento mais segura, especialmente quando se recordam das incertezas políticas e econômicas já vivenciadas ao longo da história brasileira. Desta forma, para essa parcela da população, o imóvel representa não só investimento, mas também uma certa garantia de sobrevivência na aposentadoria.

No capítulo inicial do presente trabalho, apresenta-se uma reflexão sobre o direito de moradia, de propriedade e o direito de locação que dele deriva. Antes de prosseguir como o tema principal objeto de estudo deste trabalho acadêmico,

³ Globo Economia e o Déficit Habitacional. <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/04/deficit-habitacional-do-brasil-cresceu-e-chegou-a-5876-milhoes-de-moradias-em-2019-diz-estudo.ghtml>. Acessado em 08 de agosto de 2021.

necessário se faz apresentar o estudo e o conhecimento dos princípios que regem as relações contratuais que adiante serão estudadas.

No segundo capítulo, apresenta-se o contrato de um modo geral e o contrato de locação predial urbana, que é de fundamental importância o conhecimento de seus elementos; pois de um lado temos a moradia que se constitui num direito basilar de qualquer sociedade, e de outro, a necessidade de que este deve atender aos diversos princípios previstos na Carta Magna⁴ já apresentados no primeiro capítulo. O estudo sobre o contrato visa trazer elementos que possam assegurar que as partes envolvidas neste contrato possam ser reparadas em caso de situações que venham a ensejar danos e por consequência a responsabilização civil.

No capítulo seguinte, aborda-se finalmente a responsabilidade civil, direitos e obrigações das partes, o dano e a obrigação de reparar, finalidade ulterior deste trabalho acadêmico.

No Brasil, o direito à moradia é um direito social previsto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988⁵ em seu artigo 6º, incluído pela Emenda Constitucional nº 26, que deve ser garantido aos que têm (impenhorabilidade do bem de família) e aos que não possuem um bem imóvel. Entretanto, para que esse direito seja possível, algumas relações precisam ser constituídas, dentre elas as locatícias, onde existem as figuras do locador e do locatário, quando o primeiro cede ao segundo as faculdades de usar e gozar de um determinado bem imóvel.

Cabe ao Estado mediar as relações advindas do contrato de locação predial urbana com a propositura de instrumentos jurídicos que amparem cada uma das partes nas suas individualidades e nos seus direitos. A Lei n. 8.245/91, mais conhecida como a Lei do Inquilinato, e o Código Civil⁶, regem as relações oriundas do instituto das locações de bens imóveis.

Ao longo do presente trabalho acadêmico, pretende-se explicar sobre as relações existentes entre locadores e locatários, derivadas do contrato de locação,

⁴ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

⁵ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

⁶ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

regulado pela Lei 8.245/91⁷, modificada pela Lei 12.112⁸ de 09 de dezembro de 2009, e o que pode causar responsabilidade civil diante do descumprimento ou inadimplência de suas cláusulas, bem como sobre a reparação do dano, que será apresentado no capítulo final.

O contrato de locação, que tem natureza bilateral, como fonte de obrigações, estabelece prestações que devem ser observadas pelas partes, sob pena de restar caracterizada a falta de adimplemento, o que pode constituir-se num ilícito civil.

Para atingir tamanho objetivo utilizou-se o método de abordagem Indutivo e o método de procedimento o Monográfico. A técnica de Pesquisa utilizada foi a Bibliográfica.

Não há a pretensão de mencionar todas as prestações cabíveis às partes envolvidas na relação locatícia, nem mesmo ter-se-á condições de enumerar todas as possibilidades de se cometer um ato ilícito durante o contrato de locação predial urbana; mas pretende-se caracterizar que o inadimplemento das obrigações assumidas tanto do locador quanto do proprietário, constitui uma responsabilidade contratual, inserida no contexto da responsabilidade civil, onde há o dever de reparar pelo dano causado.

⁷ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

⁸ BRASIL. **Lei nº 12.112** de 9 de dezembro de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em 02 de agosto de 2021.

2 O DIREITO A MORADIA: DIREITO DE LOCAÇÃO E DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito à moradia é um direito fundamental, previsto no art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, no capítulo dos direitos sociais. Não está na Constituição desde a sua promulgação, mas passou a ser um direito constitucional no ano de 2000, com a incorporação da Emenda Constitucional nº 26. A lei estabelece que: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados”.

A inclusão do direito à moradia na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 está conectado com alguns princípios constitucionais que adiante serão abordados, especialmente o princípio da dignidade da pessoa humana. Por meio desse princípio, pode-se refletir que não basta ter uma casa ou um lar para morar; mas sobre quais os requisitos que essa moradia precisa atender para que um cidadão, bem como sua família, possa viver com dignidade; pois ao relacionar a necessidade de uma moradia com o exercício de uma vida digna, entende-se o direito à moradia como um direito social que vai além do individual, portanto, relevante para toda a sociedade. A esse respeito, Sarlet⁹ esclarece:

De qualquer sorte, a definição do conteúdo concreto do direito à moradia não poderá prescindir da relação estreita com o princípio da dignidade humana e com a garantia de padrões qualitativos mínimos a uma vida saudável, tudo a revelar a importância, também neste contexto, dos critérios vinculados ao mínimo existencial, numa perspectiva afinada com os parâmetros internacionais.

O direito à moradia não se confunde com o direito à propriedade, embora muitas vezes possam estar interconectados. Como exemplo dessa situação pode-se falar dos imóveis alugados, onde o locatário pode ter acesso a moradia, sem ser o proprietário do imóvel.

⁹ SARLET, Ingo W.; MITIDIERO, Daniel; MARINONI, Luiz G. CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL.: Editora Saraiva, 2021. Pag. 298 Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593402/>. Acesso em: 27 mar. 2022.

O Direito de locar, deriva do Direito de Propriedade, que está previsto no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988¹⁰, que estabelece o direito de propriedade como um direito e uma garantia fundamental.

No inciso XXIII do mesmo artigo, determina-se que a propriedade atenderá a sua função social, criando desta forma, uma limitação a este direito. A partir disto, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 traz institutos que regulam a utilização da propriedade, como os princípios de direito que regem a vida em sociedade, especialmente sua função social.

O Código Civil¹¹, em seus artigos 1228 até 1232, confirma que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor do imóvel e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente o possua ou detenha, além de destacar a plenitude da propriedade e seu caráter exclusivo e ilimitado. Apesar da plenitude da propriedade e de seu direito de caráter ilimitado, o uso ou a utilização da propriedade em algumas situações pode estar limitado pela lei, como exemplo pode-se citar o fato de que ela deve atender a função social, reger-se pelos princípios contratuais, especialmente o princípio da dignidade da pessoa humana, dentre outros já citados anteriormente neste trabalho.

Dentre os direitos assegurados ao proprietário no ordenamento jurídico, está o Direito de locar. Para Gediel Jr¹²:

[...] locação é a cessão temporária de um bem, mediante pagamento de uma remuneração, normalmente denominada de aluguel. Ressalte-se que para fins da Lei do Inquilinato o que caracteriza um imóvel como “urbano” é a sua destinação (v.g., moradia, comércio, indústria, educação, saúde, cultura, lazer, esporte ou outra atividade, exceto agrícola), não a sua localização física (urbano ou rural).

A propriedade em si não é um direito, mas o direito a propriedade, concede ao titular as faculdades de usar, gozar e dispor de seu imóvel. No dizer de Ascensão¹³:

A propriedade concede a universalidade dos poderes que se podem referir à coisa. Por isso o proprietário tem vocação para o gozo. Este pode em concreto faltar, sem que em nada se toque a essência do direito. A

¹⁰ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em:

<<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao/>>. Acesso em dezembro 2021

¹¹ BRASIL. **Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao/>>. Acesso em dezembro 2021.

¹² JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 16

¹³ ASCENSÃO, Jose de Oliveira. **Direito civil reais**. 5.ed. Coimbra: Coimbra, 2000. Pag. 449

propriedade fica então reduzida a um elemento qualitativo a que podemos também nos chamar casco ou raiz; mas como os poderes foram concedidos como universalidade, eles automaticamente se expandem quando a restrição desaparecer. Nisto consiste a elasticidade.

Além da garantia constitucional de propriedade e o direito de usar, gozar, dispor e reaver, o proprietário tem a seu alcance a Lei de Locações. O artigo 1º da Lei 8.245/1991¹⁴ destaca que é a própria lei que regerá a relação entre proprietário e inquilino.

Tais dispositivos não tiram do proprietário a obrigação de cumprir com a função social e obedecer aos princípios regidos pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, dentre os quais se destacam o princípio da dignidade humana, da função social do contrato, dentre outros, que mais adiante serão especificados; pois que, pois as obrigações contratualmente assumidas, caso não cumpridas, podem levar a responsabilização do proprietário, que na maioria das vezes é o locador.

O direito de propriedade, que tem como fundamento no inciso XXII do art. 5º da Constituição da República federativa do Brasil de 1988¹⁵, distingue-se do direito de posse, pelo fato de que o poder de usar, gozar e dispor do imóvel, confere ao proprietário um poder individual sobre uma coisa, como que faz parte de si e que lhe gera um direito a extrair os frutos desta coisa, como quando ela é colocada a disposição de alguém para ter a posse direta, mediante condições contratuais, como o contrato de locação. A posse encontra fundamento no art. 1.196 do Código Civil, que assim estabelece: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Discorrendo sobre o direito de locar, SIQUEIRA¹⁶ ensina:

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

¹⁴ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁵ Art.5º XXII – é garantido o direito de propriedade.

¹⁶ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 189.

Assim como o próprio direito de propriedade, a locação também deve atender aos princípios do direito contratual e obedecer a função social, sob pena de que o não atendimento possa caracterizar um desvio de sua finalidade, podendo assim ensejar a responsabilização civil do proprietário ou locador, que mais adiante será analisada.

Não há como prosseguir como o tema principal objeto de estudo deste trabalho acadêmico, sem antes trazer o conhecimento dos princípios que regem as relações contratuais, tão importantes para a análise do contrato de locação predial urbana.

2.1 OS PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL

Os princípios, presentes no direito contratual assim como nos outros ramos do direito, podem ser definidos como sendo o pilar principal em cima do qual se constrói o ordenamento jurídico. São os princípios que dão a sustentação ao ordenamento jurídico. Diversos são os princípios e eles podem ser encontrados de forma expressa na norma, há também princípios implícitos que podem ser extraídos das normas, da jurisprudência, da doutrina dentre outras fontes, sendo que não há hierarquia entre eles.

Segundo Orlando Gomes¹⁷ “são seis os principais princípios contratuais: o da autonomia da vontade, o do consensualismo, o da força obrigatória, o da boa-fé, o do equilíbrio econômico do contrato e, por fim, o da função social”. Os três primeiros seriam clássicos, ao passo que os três últimos seriam os modernos.

Já para Coelho¹⁸:

São quatro os princípios informadores do direito dos contratos: autonomia privada, vinculação das partes, equilíbrio dos contratantes e relatividade. Eles não têm todos a mesma hierarquia; também não são hierarquizados sempre na mesma escala. Na verdade, dependendo da condição dos contratantes (iguais ou desiguais), certos princípios prevalecem sobre outros.

Não há consenso entre diferentes autores pesquisados quanto aos principais princípios contratuais relativos aos contratos de locação predial urbana, sendo que a maioria considera basilar o princípio da dignidade da pessoa humana, princípio do

¹⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 25

¹⁸ COELHO, Fabio Ulhoa, **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Pag. 63

qual tratar-se-á a seguir, uma vez que este princípio é um dos fundamentos da Republica Federativa do Brasil, consagrando expressamente, no título dos princípios fundamentais, a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito, de acordo com o art. 1.º, III, da Constituição de República Federativa do Brasil de 1988¹⁹, e que, por isso, aplica-se a todo o ordenamento jurídico e a todos os atos praticados aos quais se pede validade da ordem jurídica nacional.

Não deixam de ser citados por vários autores o princípio da relatividade subjetiva dos efeitos do contrato, bem como o princípio da equivalência patrimonial, dentre outros.

A seguir contemplar-se-ão alguns dos princípios considerados os mais importantes na condução dos contratos de um modo geral, bem como aqueles que se percebe são mais atinentes aos contratos que envolvem a locação predial urbana.

2.1.1 O princípio da dignidade da pessoa humana

Como primeiro princípio a ser apresentado neste trabalho acadêmico, elegeu-se o princípio da dignidade da pessoa humana. Este princípio é muito maior do que um princípio do direito contratual, como ver-se-á a seguir. O reconhecimento deste princípio está presente na evolução constitucional histórica da humanidade, sendo que a sua mais relevante positivação encontra-se situada a partir do século passado, conforme Sarlet²⁰ leciona:

Assim como ocorreu no âmbito da evolução constitucional em geral, também no direito constitucional positivo brasileiro a dignidade da pessoa humana tardou a ser objeto de reconhecimento, muito embora o Brasil, em comparação com a absoluta maioria das demais ordens constitucionais, tenha inserido a dignidade de maneira relativamente precoce em um texto constitucional. De fato, embora apenas na CF (5 de outubro de 1988) a dignidade da pessoa humana tenha passado a figurar no primeiro Título do texto constitucional (art. 1.º, III), a sua primeira aparição em um texto constitucional brasileiro ocorreu em 1934.

¹⁹ Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana;

²⁰ SARLET, Ingo W.; MITIDIERO, Daniel; MARINONI, Luiz G. **CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL**. SP: Editora Saraiva, 2021. Pag. 117

Em continuidade, Sarlet²¹ ainda acrescenta:

Verifica-se, assim, que, juntamente com a Constituição de Weimar (1919), a Constituição portuguesa de 1933 e a Constituição da Irlanda (1937), a Constituição brasileira de 1934 se situa entre as poucas que fizeram expressa referência à dignidade (da pessoa) humana antes da viragem provocada pela Segunda Guerra Mundial, quando, como reação às graves e inolvidáveis atrocidades cometidas especialmente pelos regimes totalitários, tanto a Declaração dos Direitos Humanos da ONU (1948) quanto uma série de constituições nacionais, com destaque para a Lei Fundamental da Alemanha (1949), passaram a proclamar e garantir a dignidade da pessoa humana, incluindo a Constituição Federal brasileira de 1988.

Este princípio, portanto, está presente na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988²² e desta forma deve iluminar todo o ordenamento jurídico, como norma a ser cumprida em todas as esferas do direito, não podendo se ausentar das relações entre particulares, a fim de assegurar às partes as garantias constitucionais.

A dignidade da pessoa humana, portanto, é um fundamento do Estado Democrático de Direito, prevista como um princípio fundamental da República Federativa do Brasil, que se apresenta no art. 1º, inciso III, da CF/88 assim disposto:

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

[...]

III - a dignidade da pessoa humana (BRASIL, 1988).

Tal previsão constitucional confirma que este princípio é a base que deve orientar as ações do Estado, a interpretação e a aplicação das leis, ou seja, além de garantir às pessoas o exercício dos seus direitos fundamentais, o Estado também deve agir com cuidado suficiente para que esses direitos não sejam desrespeitados.

O respeito aos direitos fundamentais é essencial para garantir a existência da dignidade, sendo por esse motivo que a dignidade da pessoa humana é reconhecida como fundamental pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

O princípio da dignidade da pessoa humana pode ser entendido, desta forma, como a garantia do asseguramento das necessidades essenciais de cada indivíduo.

²¹SARLET, Ingo W.; MITIDIERO, Daniel; MARINONI, Luiz G. **CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL**. SP: Editora Saraiva, 2021. Pag. 117

²²BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em abril 2022.

Para reforçar o quão basilar é esse princípio, Cunha²³ assevera que:

O princípio da dignidade da pessoa humana, não obstante a sua inclusão no texto constitucional é, tanto por sua origem quanto pela sua concretização, um instituto basilar do direito privado. [...] O seu reconhecimento, enquanto direito fundamental, leva a necessidade de questionamento de uma série de dogmas civilísticos, em especial aqueles que constituem seu núcleo central: a autonomia, os bens, o patrimônio, a pessoa e a propriedade.

Desta forma, o princípio da dignidade da pessoa humana alcança o direito privado, em todas as suas esferas, apontando normas para proteger as pessoas em seus contratos, com a garantia da Constituição Federal de 1988, sendo que deve servir como bússola para todas e quaisquer relações jurídicas.

2.1.2 O princípio da autonomia da vontade

Pelo princípio da autonomia da vontade, os acordos entre particulares surgem a partir da garantia da liberdade e da consciência da autonomia da vontade, onde as pessoas apontam seus interesses e obrigações. Para Coelho²⁴ :

A noção de autonomia privada foi então elaborada na tentativa de compatibilizar, de um lado, o reconhecimento do poder de os sujeitos de direito disporem de seus próprios interesses de modo juridicamente válido e eficaz e, de outro lado, as limitações impostas pela necessidade de tutelar o contratante.

Para Orlando Gomes²⁵ :

O princípio da autonomia da vontade particulariza-se no Direito Contratual na liberdade de contratar. Significa o poder dos indivíduos de suscitar, mediante declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica. No exercício desse poder, toda pessoa capaz tem aptidão para provocar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se. A produção de efeitos jurídicos pode ser determinada assim pela vontade unilateral, como pelo concurso de vontades. Quando a atividade jurídica se exerce mediante contrato, ganha grande extensão. Outros conceituam a autonomia da vontade como um aspecto da liberdade de contratar, no qual o poder atribuído aos particulares é o de se traçar determinada conduta para o futuro, relativamente às relações disciplinares da lei”.
(Em itálico no original)

²³ CUNHA, Alexandre dos Santos. Dignidade da Pessoa Humana: O Conceito Fundamental do Direito Civil, in: A **Reconstrução do Direito Privado**. São Paulo: RT, 2002. Pag. 260.

²⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag 23

²⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 25

Para Coelho²⁶, esse princípio se desdobra nas seguintes premissas:

- a) Todos são livres para contratar ou não. Ninguém está obrigado a celebrar contrato contra a sua vontade. Assim, o sujeito de direito motiva-se a contratar exclusivamente pelo interesse que identifica, segundo seus próprios e subjetivos critérios, no resultado da troca em negociação. Se por qualquer motivo, ainda que emocional, irracional ou intuitivo, a pessoa não considera vantajoso o negócio (porque toma a obrigação que assumiria por menos interessante que a prestação prometida pelo outro contratante ou simplesmente porque não o deseja), não há como obrigá-la a contratar. [...]
- b) Todos são livres para escolher com quem contratar. Em razão do princípio da autonomia da vontade, ninguém pode ser obrigado a contratar com quem não quer. De novo, os motivos que se levam em conta para afastar a hipótese de contrato com determinado sujeito podem ser irracionais, emocionais ou intuitivos, não interessa; se alguém simplesmente não quer vincular-se a certa pessoa, nada o pode forçar. Em decorrência do primado da liberdade de escolha do contratante, o sujeito vinculado a contrato não pode substituir-se no vínculo por ato unilateral de vontade. Caso o instrumento contratual não autorize expressamente a sub-rogação ou cessão do contrato, essas operações não são válidas sem o consentimento dos demais participantes.
- c) Os contratantes têm ampla liberdade para estipular, de comum acordo, as cláusulas do contrato. Como os sujeitos são livres para contratar ou não e para escolher com quem contratam, é consequência lógica dessa ampla liberdade a possibilidade de as partes definirem, de comum acordo, os termos e condições do contrato, sem nenhuma restrição externa ao encontro de vontades. [...] Somente se as partes se omitiram de detalhar certo aspecto do negócio entabulado, incide a lei para suprir a falta, definindo os direitos e obrigações dos contratantes.

O princípio da autonomia da vontade estabelece, portanto, que as partes podem dispor de suas liberdades para contratar ou não, liberdades estas que são limitadas pelos demais princípios, pelas normas e pelas Leis. Como exemplo destas limitações, pode-se citar o art. 421²⁷ do Código Civil.

2.1.3 O princípio da força obrigatória do contrato

O princípio da força obrigatória do contrato, também conhecido como *pacta sunt servanda*, estabelece que o contrato, uma vez aceito pelas partes, faz Lei entre elas, ou seja, as vincula e obriga-as ao cumprimento.

²⁶ COELHO, Fabio Ulhoa, **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Pag. 17-18.

²⁷ **Art. 421.** A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Orlando Gomes²⁸ leciona que este princípio:

O princípio da força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu *conteúdo*, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a *irretratabilidade* do acordo de vontades. Nenhuma consideração de equidade justificaria a revogação unilateral do contrato ou a alteração de suas cláusulas, que somente se permitem mediante novo concurso de vontades. O contrato importa restrição voluntária da liberdade; cria vínculo do qual nenhuma das partes pode desligar-se sob o fundamento de que a execução a arruinará ou de que não o teria estabelecido se houvesse previsto a alteração radical das circunstância”.
(Em itálico no original)

A força obrigatória, atribuída por Lei aos contratos, sustenta-se como um dos pilares de segurança nos relacionamentos jurídicos tanto público como privados, pois se assim não o fosse, de nada adiantaria o contrato com suas cláusulas regulando e delimitando a vontade entre as partes.

No entanto, atualmente, esse sentido já não é mais absoluto, podendo-se vislumbrar exceções a ela, conforme Gomes²⁹ bem explica:

O intransigente respeito à liberdade individual que gerara intolerância para com a intervenção do Estado cedeu antes novos fatos da realidade social, cessando, em consequência, a repugnância a toda limitação dessa ordem. Passou-se a aceitar, em caráter excepcional, a possibilidade de intervenção judicial do conteúdo de certos contratos, admitindo-se exceções ao princípio da intangibilidade. Em determinadas circunstâncias, a força obrigatória dos contratos pode ser contida pela autoridade do juiz. Conquanto essa atitude represente alteração radical nas bases do Direito dos contratos, como parece a alguns entusiastas do poder pretoriano dos juízes, a verdade é que, no particular, houve sensível modificação do pensamento jurídico.

Diante desse olhar mais apurado, evoluiu-se para as possibilidades de se discutir cláusulas contratuais, que no decorrer do tempo possam tornar inviável o seu cumprimento, como Gomes³⁰ revela:

²⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 58

²⁹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 39

³⁰ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 40

Para justificar as exceções que a equidade impõe ao princípio da intangibilidade do conteúdo dos contratos, a doutrina, inicialmente, faz ressurgir antiga proposição do Direito canônico, a chamada cláusula *rebus sic stantibus*, e, em seguida, adotou a construção teórica conhecida por *teoria da imprevisão*. (Em itálico no original).

A Teoria da Imprevisão trouxe uma luz para a solução de situações em que, circunstâncias posteriores a assinatura do contrato, possam modificar de forma substancial o equilíbrio das obrigações contratadas originalmente e que dificultam ou até mesmo impossibilitam o seu cumprimento.

2.1.3.1 A cláusula *rebus sic stantibus*

A expressão “cláusula *rebus sic stantibus*” no sentido mais comum, *stricto sensu*, nos dizeres de Moraes³¹ significa “a revisão dos contratos comutativos de execução continuada, periódica ou diferida motivada por um fato superveniente imprevisível que desequilibre a relação de prestações”.

Pode-se dizer que essa expressão corresponde a conceituar e permitir a revisão contratual, a tudo o que possa afetar o *campo da eficácia dos negócios jurídicos*. É a forma minimizada da fórmula latina: [*“Contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur”*]. Para Mattos³², “Os contratos que têm trato sucessivo e dependência do futuro entendem-se na permanência do estado de coisas”.

O Código de Defesa do Consumidor³³, expresso pela Lei N.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, adota em sua base conceitual coincidência com a Teoria da Onerosidade Excessiva (Teoria da Base do Negócio Jurídico). O CDC aproximou-se mais dessa Teoria do que de qualquer outra, conforme ensina Mattos³⁴ :

³¹ MORAES, Renato José de. **Cláusula *rebus sic stantibus***. São Paulo: Saraiva, 2001. Pag. 29-30

³² MATTOS, Juliano Figueiredo de. **Equivalência de prestações e revisão dos contratos: fundamentos da justiça comutativa na cláusula *rebus sic stantibus***. 2017. 81f. Monografia de bacharel em direito pela faculdade de direito da Universidade Federal do Paraná. Curitiba. 2017. Pag 42.

³³ BRASIL. **Lei 8078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor e da outras providencias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em 22 de março de 2022.

³⁴ MATTOS, Juliano Figueiredo de. **Equivalência de prestações e revisão dos contratos: fundamentos da justiça comutativa na cláusula *rebus sic stantibus***. 2017. 81f. Monografia de bacharel em direito pela faculdade de direito da universidade federal do Paraná. Curitiba. 2017. Pag 67.

[...] a opção do CDC, mais longe do voluntarismo, foi pela objetividade, o que significa dizer a Base do Negócio Jurídico. Convenha-se que o fato objetivo de eventos modificadores e a própria onerosidade daí advinda constituem algo bem mais objetivo e indiscutível do que a aferição da possibilidade de se preverem tais eventos, por vezes com antecipação bem expressiva (previsibilidade). Foi assim que um dos direitos básicos do consumidor elencados no Código é filho direto da Teoria da Base do Negócio Jurídico (Teoria da Onerosidade Excessiva).

Com previsão no seu art. 6.º (Capítulo III: Dos Direitos Básicos do Consumidor)³⁵:

Art. 6.º - São direitos básicos do consumidor:

[...]

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Percebe-se que há uma preocupação em proteger as partes contratantes contra situações turbulentas futuras, oscilações significantes e modificativas que a realidade da vida pode trazer e que ocorrem entre o momento em que se formou o contrato, estabelecendo o vínculo, e a execução do pacto estendida no tempo. Também, conclui Mattos³⁶ :

[...] a legislação avança e contribui para a manutenção dos contratos e não para sua extinção, diante de fatos novos que ameacem a estabilidade do pacto (levando-se em conta ou não a sua previsibilidade). Sobreleva-se o reconhecimento generalizado de que interessa, tanto às partes quanto à economia, que os contratos sejam cumpridos (se for o caso, revistos) e que o seu cumprimento se dê de forma equilibrada. Persiste a tensão (saudável) e a coexistência da *pacta sunt servanda* e da *rebus sic stantibus*. Pretendem-se, assim, resguardados os contratantes, quanto ao risco da onerosidade excessiva, bem como se preserva o contrato, enquanto agente econômico, motor da economia.

Orlando Gomes³⁷ bem ensina:

Não deve bastar, com efeito, a alteração do estado de fato no momento da formação do vínculo. É preciso algo mais que justifique a quebra da fé jurada. A impossibilidade de prever a mudança desse estado veio a ser considerada

³⁵ BRASIL. **Lei 8078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor e da outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em 22 de set. de 2021.

³⁶ MATTOS, Juliano Figueiredo de. **Equivalência de prestações e revisão dos contratos: fundamentos da justiça comutativa na cláusula *rebus sic stantibus***. 2017. 81f. Monografia de bacharel em direito pela faculdade de direito da Universidade Federal do Paraná. Curitiba. 2017. Pag 68.

³⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 40

condição indispensável à modificação do conteúdo do contrato pela autoridade judicial, ou à sua resolução. Julgou-se esse requisito tão importante que a construção nova passou a se conhecer sob a denominação de *teoria da imprevisão*.

Desta forma, para que seja possível corrigir um contrato, necessário utilizar-se dos fundamentos da Teoria da Imprevisão, onde são imprescindíveis que alguns requisitos sejam atendidos, a fim de garantir a segurança jurídica.

2.1.3.2 Teoria da imprevisão

Prevista no artigo 317 do Código Civil³⁸, a mesma define que “Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.

Sobre a Teoria da Imprevisão Orlando Gomes³⁹, leciona:

Necessário ainda que a alteração imprevisível do estado de fato determine a dificuldade de o contratante cumprir a obrigação, por se ter tornado excessivamente onerosa a prestação. A modificação quantitativa da prestação há de ser tão vultosa que, para satisfazê-la, o devedor se sacrificaria economicamente. Chega-se a falar em *impossibilidade*. Pretende-se, até criar a categoria da *impossibilidade econômica*, ao lado da física e da jurídica, para justificar a resolução do contrato, mas, se a equiparação procedesse, estar-se-ia nos domínios da força maior, não cabendo, em consequência, outra construção teórica. A onerosidade excessiva não implica, com efeito, impossibilidade superveniente de cumprir a obrigação, mas apenas dificulta, embora extremamente, o adimplemento. Porque se trata de dificuldade, e não de impossibilidade, decorre importante consequência, qual seja a da necessidade de verificação prévia, que se dispensa nos casos de força maior. Portanto, quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando consequências imprevisíveis, das quais decorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação, o vínculo contratual pode ser resolvido ou, a requerimento do prejudicado, o juiz altera o conteúdo do contrato, restaurando o equilíbrio desfeito.

(Em itálico no original)

Desta forma, não se trata de qualquer imprevisibilidade, mas sim de uma condição modificativa das circunstâncias em que se encontravam os contratantes

³⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

³⁹ Gomes, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 41

originalmente, diante da qual se verifica a impossibilidade de se continuar com o pacto realizado, restando desta forma, a oportunidade de se restaurar o equilíbrio contratual almejado.

2.1.4 O princípio da relatividade dos efeitos do contrato

O Princípio da Relatividade subjetiva dos contratos surge diante de questões que envolvem a sua eficácia. Em regra geral, tem-se que os contratos só geram efeitos entre as partes contratantes, não afetando a terceiros, estranhos ao negócio jurídico. A esse respeito, Sampaio⁴⁰ dispõe que:

Os contratos, como fonte geradora de obrigações e, portanto, regulada pelo Direito Obrigacional, têm seus efeitos restritos às partes contratantes, ou seja, não podem ser opostos a terceiros. Em outras palavras, se, para adquirir, modificar ou extinguir direitos, se faz imprescindível a declaração de vontade, não podem terceiros, que não a manifestam, contrair obrigações nem se sujeitar àquelas contraídas por outros.

No entanto, há contratos que fogem a regra geral, como Gomes⁴¹ explica:

Há *contratos* que, fugindo à regra geral, estendem efeitos a outras pessoas, quer criando, para estas, direitos, quer impondo obrigações. Tais são, dentre outros, a *estipulação em favor de terceiro*, o *contrato coletivo de trabalho*, a *locação* em certos casos e o *fideicomisso "intervivos"*. (Em itálico no original)

Destaca-se que sua oponibilidade não é absoluta ou *erga omnes*, mas somente relativa. Gonçalves⁴² explana que:

O mencionado princípio mostra-se coerente com o modelo clássico de contrato, que objetivava exclusivamente a satisfação das necessidades individuais. Essa visão, no entanto, foi abalada pelo advento do Código Civil de 2002, que reconheceu a função social dos contratos. Contemporaneamente, não resta dúvida de que o princípio da relatividade dos efeitos do contrato, malgrado subsista, foi atenuado pelo reconhecimento de que as cláusulas gerais, por conterem normas de ordem pública, não se destinam a proteger unicamente os direitos individuais das partes, mas sim a tutelar o interesse da coletividade.

⁴⁰ SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil: Contratos**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002. Pag. 24

⁴¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 47

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 4. ed., São Paulo: Saraiva, 2007, v. III. Pág. 20 apud MATOS 2014.

Diferentemente, Gomes⁴³ ensina:

Consideradas as pessoas em cuja esfera jurídica podem incidir *efeitos finais* de contrato, é de ressaltar a noção de *oponibilidade*, distinguindo três categorias de *terceiros*: 1a) os que são estranhos ao contrato, mas participantes do interesse, cuja posição jurídica é subordinada à da parte, como os subcontratantes e os mandatários; 2ª) os que são interessados, mas têm posição independente e incompatível com os efeitos do contrato; 3ª) os que são normalmente indiferentes ao contrato, mas podem ser legitimados a reagir quando sofram particular prejuízo dos efeitos do mesmo contrato, como os credores.

Desta forma, pode-se entender que, embora este princípio diga que aquilo que é realizado entre uns, a outros não aproveita nem prejudica, tal princípio comporta exceções diante dos demais princípios trazidos pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988⁴⁴ bem como Código Civil⁴⁵, demonstrando que nem sempre é desta forma, no mundo jurídico tudo está inserido em um grande contexto onde há que se perceber que dificilmente consegue-se ficar isolado.

2.1.5 O princípio da boa-fé objetiva

Apesar das posições antagônicas que ocupam as partes vinculadas por um contrato de locação, estas devem convergir para uma mesma finalidade. O princípio da boa-fé orienta as condutas, a fim de que possam colaborar entre si. Para Orlando Gomes⁴⁶, “O princípio da boa-fé é aplicável a toda e qualquer relação contratual, independentemente da existência de debilidade ou hipossuficiência por parte de um dos contratantes ou do desequilíbrio entre os pólos da relação”.

Para Rizzardo⁴⁷, este é um princípio básico para orientar a forma de contrato: “As partes são obrigadas a dirigir a manifestação da vontade dentro dos interesses

⁴³ GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 47

⁴⁴ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao/>>. Acesso em dezembro 2021.

⁴⁵ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao/>>. Acesso em dezembro 2021.

⁴⁶ GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 45

⁴⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. Pag. 33

que as levaram a se aproximarem, de forma clara e autêntica, sem o uso de subterfúgios ou intenções outras que não expressas no instrumento formalizado”.

O art. 422 do Código Civil⁴⁸ expressa:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão, como em execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Coelho⁴⁹ leciona que a probidade envolve equilíbrio e justiça; já, a boa-fé exige a transparência e clareza das cláusulas:

No dispositivo legal em que se abriga a cláusula geral da boa-fé objetiva, impõe-se aos contratantes também a obrigação de probidade (CC, art. 422). Probidade significa honestidade, retidão de caráter, senso de justiça. Como se nota, a probidade é virtude já compreendida pela boa-fé objetiva.

Venosa⁵⁰ assevera que:

A boa-fé objetiva, por outro lado, tem compreensão diversa. O intérprete parte de um padrão de conduta comum, do homem médio, naquele caso concreto, levando em consideração os aspectos sociais envolvidos. Desse modo, a boa-fé objetiva se traduz de forma mais perceptível como uma regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais.

Ao analisar o Código Civil⁵¹ vigente, verifica-se que o princípio da boa-fé objetiva possui três funções: a interpretativa, a integrativa, e a de controle, expressas nos arts. 113, 422 e 187, respectivamente. A esse respeito Tartuce⁵² leciona quanto a função da interpretação:

1.º) Função de interpretação (art. 113 do CC) – eis que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar da sua celebração. Nesse dispositivo, a boa-fé é consagrada como meio auxiliar do aplicador do direito para a interpretação dos negócios, da maneira mais favorável a quem esteja de boa-fé.

⁴⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

⁴⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 35

⁵⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos.** Vol. II. São Paulo, Atlas, 2014. Pag.379

⁵¹ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

⁵² TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil: volume único.** 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pag. 442

Quanto a função de controle, Tartuce⁵³ ensina:

2.º) Função de controle (art. 187 do CC) – uma vez que aquele que contraria a boa-fé objetiva comete abuso de direito (“Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”). Vale mais uma vez lembrar que, segundo o Enunciado n. 37 CJF/STJ, aprovado na I Jornada de Direito Civil, a responsabilidade civil que decorre do abuso de direito é objetiva, isto é, não depende de culpa, uma vez que o art. 187 do CC adotou o critério objetivo-finalístico. Dessa forma, a quebra ou desrespeito à boa-fé objetiva conduz ao caminho sem volta da responsabilidade independentemente de culpa, seja pelo Enunciado n. 24 ou pelo Enunciado n. 37, ambos da I Jornada de Direito Civil. Não se olvide que o abuso de direito também pode estar configurado em sede de autonomia privada, pela presença de cláusulas abusivas.

Quanto a função de integração, Tartuce⁵⁴ instrui:

3.º) Função de integração (art. 422 do CC) – segundo o qual: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Relativamente à aplicação da boa-fé em todas as fases negociais, foram aprovados dois enunciados doutrinários pelo Conselho da Justiça Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça. De acordo com o Enunciado n. 25 CJF/STJ, da I Jornada, “o art. 422 do Código Civil não inviabiliza a aplicação, pelo julgador, do princípio da boa-fé nas fases pré e pós-contratual”. Nos termos do Enunciado n. 170 da III Jornada, “A boa-fé objetiva deve ser observada pelas partes na fase de negociações preliminares e após a execução do contrato, quando tal exigência decorrer da natureza do contrato”. Apesar de serem parecidos, os enunciados têm conteúdos diversos, pois o primeiro é dirigido ao juiz, ao aplicador da norma no caso concreto, e o segundo é dirigido às partes do negócio jurídico.

As partes envolvidas em um contrato de locação, devem observar o princípio da boa-fé objetiva desde as negociações preliminares até a conclusão do contrato, pois é um princípio que além de servir como regramento jurídico, deve nortear a conduta dos seres humanos em todos os aspectos de suas vidas.

⁵³ TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil**: volume único. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pag. 442-443

⁵⁴ TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil**: volume único. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pag. 443

2.1.6 O princípio da função social do contrato

O princípio da função social do contrato, está expressamente previsto no art. 421 do Código Civil⁵⁵, que assim dispõe no art. 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Orlando Gomes⁵⁶ ensina que:

O princípio da função social do contrato, inovação pioneira do Código Civil de 2002, vem expressamente previsto em seu art. 421: *“A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.”* Trata-se, como é evidente, de norma de ordem pública, como esclarece o art. 2.035, parágrafo único, do mesmo Código. A locução *“função social”* traz a idéia de que o contrato visa a atingir objetivos que, além de individuais, são também sociais. O poder negociado é, assim, funcionalizado, submetido a interesses coletivos ou sociais.
(Em itálico no original)

Portanto, esse princípio determina que os interesses entre os particulares devem ser exercidos com um olhar levando em conta os interesses sociais, uma vez que todo contrato pactuado de alguma forma pode afetar a comunidade de um modo em geral. Segundo Lobo⁵⁷ :

No novo Código Civil a função social surge relacionada à “liberdade de contratar”, como seu limite fundamental. A liberdade de contratar, ou autonomia privada, consistiu na expressão mais aguda do individualismo jurídico, entendida por muitos como o toque de especificidade do Direito privado. São dois princípios antagônicos que exigem aplicação harmônica. No Código a função social não é simples limite externo ou negativo, mas limite positivo, além de determinação do conteúdo da liberdade de contratar. Esse é o sentido que decorre dos termos “exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Theodoro Júnior⁵⁸ complementa: “A função social do contrato consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a sociedade (terceiros) e não apenas no campo das relações entre partes que estipulam (contratantes)”.

⁵⁵ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

⁵⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 48

⁵⁷ LÔBO, Paulo Luiz Netto. Princípios Sociais dos Contratos no Código de defesa do Consumidor e no Novo Código Civil. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, abril-junho, 2002, v. 42, p. 191.

⁵⁸ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro: Forense, 2008. Pag. 31

Desta forma, pode-se concluir que a função social do contrato está prevista no ordenamento jurídico como princípio, tendo a função de regular e de limitar a atuação da atividade privada em suas relações, objetivando o interesse social.

3.1.7 O princípio da equivalência material

O princípio da equivalência material busca alcançar e preservar o equilíbrio justo entre direitos e deveres no contrato, antes, durante e após a sua realização.

Pode-se dizer que há uma busca de maior justiça efetiva por meio deste princípio, conforme destaca Coelho⁵⁹ :

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

Para Orlando Gomes⁶⁰ assim este princípio assim se define:

O princípio do equilíbrio econômico do contrato, ou do *sinagma*, encontra-se presente no Código Civil primordialmente como fundamento de duas figuras, a lesão e a revisão ou resolução do contrato por excessiva onerosidade superveniente. Em ambos os casos, desempenha papel de limite à rigidez do princípio da força obrigatória do contrato.

O princípio da equivalência patrimonial ou do equilíbrio econômico do contrato, desempenha a função de equilíbrio, tornando as relações mais justas, não somente antes ou no momento da contratação, mas também durante e por fatos supervenientes. A esse respeito, Rizzardo⁶¹ também se manifesta: “Em síntese, necessário proceder com honestidade nos negócios jurídicos. O contrato, em essência, e por definição, é um congresso de vontades para formar um ato jurídico e não expediente de exploração do homem pelo homem”.

⁵⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 28

⁶⁰ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 48

⁶¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. Pag. 25

Diversos são os princípios que iluminam as relações contratuais, especialmente as locatícias, aqui foram apresentadas as que mais afetam este tipo de relação contratual.

No capítulo seguinte será estudado o contrato, trazendo seus aspectos gerais, em seguida o contrato de locação predial urbana e suas principais características.

3 O CONTRATO

Quando se inicia uma reflexão acerca do direito de locar, logo vem à mente a figura daquilo que materializa esse direito, que represente a vontade, o negócio, o vínculo, e que possa exprimir uma relação entre partes a fim de externar que por meio dele há uma relação. Esta figura é, sem dúvida, o contrato, que não necessariamente deve ser escrito, mas pode ser verbal. O contrato constitui-se de diversas características e é fonte inesgotável de matérias de estudos, pois é marcado por uma grande amplitude dentro do direito e fora dele.

O contrato existe desde os tempos mais remotos, pode-se dizer que já nasceu junto com a humanidade, uma vez que, desde que o homem se relaciona em família ou em sociedade está diante de situações que exijam acordos, consentimentos, expressão de vontades, que limitam ou que ampliam seus interesses, sua forma de viver ou até mesmo sua existência.

Orlando Gomes⁶², em seu livro *Contratos*, bem explica:

Em suma, o contrato é um *pressuposto* de fato do nascimento de *relações jurídicas*, uma das principais, senão a mais importante, fontes ou causa geradora das obrigações, o *título* de criação de nova realidade jurídica, constituída por direitos, faculdades, pretensões, deveres e obrigações, ônus, encargos. (Em itálico no original).

O contrato tem evoluído ao longo da história da humanidade, juntamente com o direito, sendo que em sua concepção, diversos aspectos devem ser considerados e atendidos, como os objetivos, funções e princípios, que adiante serão demonstrados.

Para a realização de um contrato, necessário se faz o atendimento de alguns pressupostos, como a capacidade das partes para poder contratar, a idoneidade do

⁶² GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 35

objeto e a legitimação para poder realizar. Existem ainda diversos requisitos que devem ser atendidos para que um contrato alcance seus objetivos, que Orlando Gomes⁶³ define como:

São *requisitos* complementares, considerados *elementos intrínsecos* indispensáveis à validade de qualquer *contrato*:

- a) o *consentimento*;
- b) a *causa*;
- c) o *objeto*;
- d) a *forma*.

Porque os *pressupostos* e os *requisitos* se *completam*, confundem-se, apesar de serem elementos diversos. (Em itálico no original)

Os contratos são classificados de acordo com alguns critérios e características que os distinguem entre si e que se constituem de grande interesse prático para o objeto desta pesquisa que é o contrato de locação predial urbana. Orlando Gomes⁶⁴, classifica os contratos da seguinte forma:

Conforme distintos critérios, os contratos são:

- a) *bilaterais* ou *sinagmáticos* e *unilaterais*;
- b) *onerosos* e *gratuitos*, subdividindo-se aqueles em *comutativos* e *aleatórios*;
- c) *consensuais* e *reais*;
- d) *solenes* e *não-solenes*;
- e) *principais* e *acessórios*;
- f) *instantâneos* e *de duração*;
- g) *de execução imediata* e *de execução diferida*;
- h) *típicos* e *atípicos*;
- i) *pessoais* ou *intuitu personae* e *impessoais*;
- j) *civis* e *mercantis*;
- l) *individuais* e *coletivos*;
- m) *causais* e *abstratos*. (Em itálico no original).

O conhecimento da classificação dos contratos se faz de extrema importância para a correta aplicabilidade prática de seus preceitos e suas consequências jurídicas. Importa neste trabalho de pesquisa, salientar as classificações que mais interessam ao estudo do contrato de locação predial urbana.

Com relação à classificação de contratos unilaterais e bilaterais, Coelho⁶⁵ ensina:

⁶³ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 52

⁶⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 83

⁶⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Pag.97-98

O contrato sempre resulta da convergência de vontade de pelo menos *duas* partes. É, portanto, negócio jurídico bilateral ou plurilateral. Quando unilateral o negócio jurídico, por decorrer de declaração de uma só parte (testamento, instituição de fundação, despedida de funcionário, promessa de recompensa, gestão de negócio etc.), não há contrato. (Em itálico no original).

Quanto a diferenciação entre contratos bilaterais e unilaterais, Gomes⁶⁶ assim leciona:

A análise da estrutura dos contratos revela que alguns geram obrigações recíprocas, enquanto outros criam obrigações unicamente para uma das partes. São situações que surgem, exigindo tratamento diverso.

Na mesma linha, Coelho⁶⁷ assim ensina:

O contrato, assim, é *unilateral* quando apenas uma das partes está obrigada, e *bilateral* quando todas se obrigam. São unilaterais a doação pura, o comodato, a fiança, a venda em consignação e o mútuo. São, a seu turno, bilaterais a compra e venda, a locação, a doação gravada, o depósito e outro”.

A importância dessa diferenciação, segundo Gomes⁶⁸:

A importância da distinção entre *contratos unilaterais* e *bilaterais* decorre do trato diverso que lhes dispensa a lei em razão das particularidades que distinguem a estrutura e a dinâmica de cada categoria. Regras atinentes aos contratos bilaterais não se aplicam aos unilaterais e certos institutos do direito das obrigações são peculiares aos primeiros. (Em itálico no original)

Pode-se depreender que os contratos bilaterais e unilaterais são classificados desta forma em função das obrigações que deles decorrem, no caso unilaterais quando há apenas uma parte envolvida e bilaterais quando há mais de uma parte envolvida.

Outra diferenciação na classificação dos contratos em geral reside em sua onerosidade, que podem ser onerosos ou gratuitos. A esse respeito, Gomes⁶⁹ leciona:

Contrato oneroso é aquele em que cada uma das partes visa a obter uma vantagem. Via de regra, à vantagem obtida corresponde de sua parte um sacrifício,⁸ consistente na diminuição do patrimônio, embora compensado

⁶⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 84

⁶⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 99

⁶⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 86

⁶⁹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 87

subjetivamente. A esse sacrifício corresponde o proveito da outra parte. Pouco importa, para caracterizá-lo, que a vantagem seja procurada para o contraente ou para terceiro. *Contrato gratuito* é o negócio jurídico em que uma só das partes obtém um proveito. (Em itálico no original)

Como até aqui entendido, pode-se dizer que o contrato de locação é oneroso, de acordo com os dizeres de Gomes⁷⁰: “A *onerosidade* é da essência do contrato de locação. Ao uso e gozo da coisa deve corresponder, necessariamente, certa retribuição. Se concedido gratuitamente, o contrato desfigura-se, tornando-se comodato”. Em seguida, Gomes⁷¹ salienta que:

O contrato de locação é *sinagmático, simplesmente consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de duração*.

Locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada. O sinalagma é perfeito. Não há locação sem aluguel. (Em itálico no original).

Importante também destacar as particularidades dos contratos consensuais e reais, que no dizer de Coelho⁷² são:

São os contratos para cuja constituição não se exige nada além do encontro de vontade dos contratantes. A generalidade dos contratos insere-se nessa categoria. A compra e venda em geral, por exemplo, aperfeiçoa-se com o acordo, entre as partes, sobre preço e objeto (CC, art. 482). É contrato geralmente consensual, porque a lei só impõe o requisito de forma quando tem por objeto bem imóvel de valor superior a trinta salários mínimos (art. 108). Outros contratos consensuais são a locação, mandato, prestação de serviços, empreitada, seguro, transporte e corretagem. Para que a constituição do vínculo contratual sujeite-se a outro requisito qualquer além do acordo das partes, é necessária previsão legal expressa. Assim, não existindo norma específica definindo certo contrato como de outra espécie, ele é consensual.

A rigor, o consenso dos contratantes é indispensável à constituição de qualquer contrato. Por isso, têm-se usado as expressões *simplesmente consensuais* para indicar a categoria dos contratos que independem, para se constituírem, de qualquer outro requisito além do acordo de vontades..

(Em itálico no original)

⁷⁰ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 333

⁷¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 333

⁷² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag 111-112

Ainda quanto à diferenciação entre os contratos solenes e não solenes, Gomes⁷³, diz que “a importância prática da distinção entre *contratos solenes* e *não solenes* reside em que os primeiros são *nulos*, se não obedecida a *forma* prescrita na lei, por lhes faltar elemento essencial à sua validade”. Assim, sobre esta mesma classificação, Gomes⁷⁴ ensina:

Dizem-se *solenes* os contratos que só se aperfeiçoam quando o consentimento é expresso pela forma prescrita na lei. Também denominam-se *contratos formais*.

A solenidade exigida consiste em serem lavrados por tabelião. Têm como *forma a escritura pública*. Nos outros, ao contrário disso, a vontade pode ser declarada verbalmente ou por escrito particular, consistindo o consentimento, muitas vezes, até em um começo da execução. Existem e valem independentemente da *forma adotada* pelos contraentes. (Em itálico no original).

Reforçando a importância de se observar esta exigência, Coelho⁷⁵ assevera que “São os contratos para cuja constituição exige a lei, além do consentimento das partes, a forma escrita. Não admitem, por isso, a contratação oral”

Diante de tal definição, pode-se dizer que o contrato de locação predial urbana, embora não haja impedimentos que o mesmo seja feito de forma verbal ou como as partes acordarem e consentirem, para que possa surtir os efeitos jurídicos para as partes envolvidas, deve ser solene ou formal.

Há ainda a classificação dos contratos em principal e acessório, sendo que Gomes⁷⁶ assim explica:

A distinção entre *contratos principais* e *acessórios* justifica-se em face da aplicação do princípio geral de que o acessório segue a sorte do principal. A relação de subordinação vincula igualmente tais contratos. Em consequência, a extinção do *contrato principal* acarreta a do *contrato acessório*, pois, logicamente, não lhe pode sobreviver, por faltar a razão de ser. Pelo mesmo motivo, se o *contrato principal* for nulo, também o será, por via de consequência, o *acessório!*

(Em itálico no original)

⁷³ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 92

⁷⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 92

⁷⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 113

⁷⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 93

Quando levado a pesquisa de encontrar paralelo com o contrato de locação, pode-se depreender que este é o principal, e a garantia, por exemplo a da fiança, constitui-se em acessório.

Já em relação aos contratos de duração instantânea, Gomes⁷⁷ ensina que “Com a expressão *contrato instantâneo* ou de *execução única*, designam-se os contratos cujas prestações podem ser realizadas em um só instante”, e os de duração, Gomes⁷⁸ explica que: “Débito permanente é o que consiste em uma prestação tal que não é possível conceber sua satisfação em um só momento; mas, do contrário, tem de ser cumprida durante certo período de tempo, continuamente”.

Para o presente trabalho, também importa fazer a distinção entre esses dois tipos de contrato, pois como Gomes⁷⁹ se manifesta:

É de considerável interesse a distinção entre *contratos de execução única* e *contrato de duração*. Nos *contratos instantâneos*, a *resolução*, por inexecução, repõe as partes no estado anterior, enquanto nos *contratos sucessivos* os efeitos produzidos não são atingidos.
(Em itálico no original)

No interesse do presente trabalho acadêmico, traz-se o esclarecimento de Ulhoa Coelho⁸⁰:

Os contratos contínuos (também chamados *de duração*) são os que se cumprem por uma sucessão de atos de pelo menos um dos contratantes. A locação é dessa espécie. Enquanto vigora o contrato, o locador cumpre sua obrigação respeitando (e, por vezes, garantindo) a posse do locatário sobre o bem locado; e o locatário, pagando o aluguel, que normalmente é devido a cada mês de locação.

Aqui fica evidente que em um contrato de locação predial urbana, é de duração ou execução contínua reforçando com os dizeres de Gomes⁸¹: “Sua execução prolonga-se necessariamente no tempo, pertencendo para alguns tratadistas à subespécie de contratos de *trato sucessivo* e, para outros, à *dos contratos de execução continuada*”. (Em itálico no original).

⁷⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 93

⁷⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 94

⁷⁹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 93

⁸⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 119

⁸¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 333

3.1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA

Define-se que o contrato de locação predial urbana é um contrato onde uma das partes, o locador, cede à outra, o locatário, o direito de uso ou gozo de um imóvel residencial, para servir como moradia sua e de sua família, ainda que não permanente; a ser retribuído mediante pagamento de parcelas periódicas durante um determinado período de tempo. A esse respeito, Gomes⁸² define:

*Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não-fungível. A parte que concede o uso e gozo da coisa chama-se locador. Como quase sempre é proprietária da coisa, também se designa, nas locações residenciais, *senhorio*. A quem recebe a coisa denomina-se locatário, tomando o nome de *inquilino*, na locação de prédio urbano. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se *aluguel* ou *aluguer*. (Em itálico no original)*

Nesta mesma seara, Coelho⁸³ bem esclarece:

Caracteriza-se o imóvel como urbano não em função de sua localização, mas pela destinação que as partes — locador e locatário — lhe dão. Em suma, urbano é o imóvel em que *não* se explora atividade econômica rural.

Nem sempre o locador é o proprietário do imóvel, como bem escreve Gomes⁸⁴: “A coisa não precisa ser de propriedade do locador. As duas posições, de proprietário e senhorio, coincidem quase sempre, mas não são necessárias, visto como a *locação* não implica transferência de domínio”.

A esse respeito, Coelho⁸⁵ também ensina:

Além do proprietário, pode ser locador qualquer outro sujeito titular do uso e gozo do bem a ser dado em locação. O usufrutuário, por exemplo, pode locar a coisa objeto de usufruto; o credor anticrético, também; até o locatário pode excepcionalmente sublocá-la. São exemplos de sujeitos que podem ceder o uso ou gozo de bens sobre os quais não titularizam a propriedade, mas outro direito. O usufrutuário, durante o prazo de duração do usufruto, tem entre seus direitos os de usar e perceber os frutos do bem (CC, art. 1.394). O credor anticrético, por sua vez, titulariza direito real de garantia que lhe confere a prerrogativa de fruir bem imóvel do devedor ou de terceiros em compensação do seu crédito (CC, art. 1.506). Por fim, o locatário de imóvel

⁸² GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 332

⁸³ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag 365

⁸⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 333

⁸⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 355-356

urbano, se autorizado por escrito e previamente pelo locador, pode sublocar o bem a outrem (Lei n. 8.245/91, art. 13). Para locar é necessário, em suma, titularizar o direito de uso e fruição do bem.

O mais importante é que diante do contrato de locação predial urbana, surge uma espécie de relação entre Locador e Locatário, que os vincula por meio de obrigações, que como Gomes⁸⁶ bem ressalta:

Locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada. O sinalagma é perfeito. Não há locação sem aluguel.

Assim como as demais espécies de contratos e todo o Direito contratual, o contrato de locação predial urbana também tem evoluído no tempo e se obriga a atender os princípios e funções expressos no ordenamento jurídico pátrio. A esse respeito, Gomes⁸⁷ leciona:

O contrato de *locação* tem sido influenciado, na sua disciplina, pela política de proteção legislativa aos fracos. Em razão da angustiosa crise de habitação, medidas legais têm sido ditadas para amparar os locatários, especialmente os urbanos. Embora de caráter emergente, os preceitos legais tutelares, de natureza imperativa, alteram o conteúdo tradicional do contrato, e lhe modificam o perfil clássico.

Classifica-se o contrato de locação predial urbana como bilateral, oneroso e sinalagmático, ou seja, celebrado entre duas ou mais pessoas, com previsão de retribuição pelo uso do imóvel, bem como com obrigações recíprocas para ambas as partes, respectivamente. Assim, Gomes⁸⁸ ensina:

O contrato de locação é *sinalagmático, simplesmente consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de duração*. Locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada. O sinalagma é perfeito. Não há locação sem aluguel. O contrato de locação considera-se perfeito e acabado quando as partes consentem, formando-se, pois, *solo consensu*. Posto seja sua causa o uso e o gozo de coisa alheia, a tradição não é necessária à sua perfeição. O locador obriga-se a entregar a coisa. Não se trata, pois, de contrato real. A *onerosidade* é da essência do contrato de

⁸⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 333

⁸⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 330

⁸⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 333

locação. Ao uso e gozo da coisa deve corresponder, necessariamente, certa retribuição. Se concedido gratuitamente, o contrato desfigura-se, tornando-se comodato.

Nem para o locador, nem para o locatário, o contrato é *intuitu personae*, senão *contrato impessoal*. Por isso, a morte de qualquer dos contratantes não o extingue. Admite, ademais, a *cessão*.

(Em itálico no original)

A previsão legal consta essencialmente na Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245/91⁸⁹, a qual regula todas as peculiaridades da locação predial urbana, bem como das disposições do Código Civil⁹⁰, especialmente entre os artigos 421 e seguintes que tratam sobre os contratos, bem como o artigo 565 e seguinte que tratam da locação de coisas, trazendo uma concepção fundamental da locação, prevendo transmissão de posse e não de propriedade. Nos dizeres de Gomes⁹¹: "a locação predial urbana encontra-se hoje minuciosamente regulada na Lei nº 8.245/91, dispensando a existência de normas específicas no diploma civil"; ou seja, o Código Civil trata do Direito Contratual de um modo mais abrangente.

Com relação às disposições legais, Gomes⁹² leciona:

Todas as disposições da lei são imperativas, nulas sendo de pleno direito, desse modo, as *cláusulas* que visem a elidir os objetivos da lei ou contrariem preceito seu. O Direito comum (Código Civil) é subsidiário da lei, aplicando-se no que for omissa.

A Lei nº 8.245/91 manteve algumas inovações, tais como:

- a) vênua conjugal para locação de prazo superior a dez anos;
- b) multa obrigatória na rescisão unilateral *ante tempus* de locação por tempo determinado;
- c) a unificação, na ação de despejo, dos meios judiciais para reaver o prédio locado quando cesse a locação;
- d) prorrogação compulsória de todo contrato por tempo determinado;
- e) obrigação de aviso prévio de locatário para cessação do contrato por tempo indeterminado;
- f) reconhecimento de efeitos jurídicos à simples separação de fato pela sub-rogação na locação do cônjuge que permanecer no prédio;
- g) o mesmo jogo de palavras para assegurar à companheira o direito de continuar a locação no caso de morte do concubinário;
- h) sobrevivência da locação à alienação do prédio somente se o contrato for por tempo determinado.

⁸⁹ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

⁹⁰ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

⁹¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 337

⁹² GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 331

Quanto à classificação, Coelho⁹³ classifica o contrato de locação predial urbana do seguinte modo:

- a) Típico, com previsão e regulamentação na Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91) bem como pelo Código Civil, quando se tratar da locação de coisas;
- b) Bilateral ou sinalagmático, sendo que o locador e o locatário têm obrigações mútuas, o locador cede o uso do bem locado e o locatário deve pagar o valor ajustado pelo uso do bem;
- c) Oneroso, pois o locatário se beneficiará com a utilização do imóvel e o locador com o aluguel ora ajustado;
- d) Comutativo, o locador e o locatário têm conhecimento do que foi tratado anteriormente em contrato, como por exemplo, as cláusulas e valores;
- e) Consensual, sendo que o contrato se aprimora com o simples acordo e consentimento entre o locatário e o locador;
- f) Não solene ou informal, pode ser firmado tanto por instrumento particular, ou até mesmo verbalmente;
- g) Execução continuada, o contrato tem o andamento continuamente desde o aceite contratual, com os vencimentos dos alugueres e encargos;
- h) Principal, a modalidade de locação não advém de outro contrato, ele existe por si só, mesmo sendo escrito ou verbal, ele tem autonomia para existir.

Coelho⁹⁴ define contrato como sendo “o resultado do encontro de vontades dos contratantes e produz seus efeitos jurídicos (cria, modifica ou extingue direitos ou obrigações) em função dessa convergência”.

Na prática, num contrato de locação devem-se observar certas formalidades e tomar certos cuidados, como bem ensina Gediel⁹⁵ C. A. Jr.:

Segundo o art. 129 do Código Civil, os atos jurídicos não dependem de forma especial, salvo quando a lei expressamente o exige. A Lei nº 8.245/91 – LI, que disciplina as relações locatícias, de regra, não exige forma ou formalidade especial para o contrato de locação, que, portanto, pode ser livremente pactuado nos seus termos e forma (verbal ou escrito), respeitando-se, obviamente, os limites legais. Observando-se, tão somente, que apenas os contratos que forem registrados, averbados, junto à matrícula do imóvel garantem o direito de preferência (adjudicação do bem), bem como poderão ser opostos, durante a sua vigência, contra terceiro adquirente, no caso de eventual alienação.

⁹³ COELHO, José Fernando Lutz. **Locação: questões atuais e polêmicas**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2010. Pág. 8-9. apud ANSCHAU, 2019.

⁹⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3. Pag. 18

⁹⁵ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 72

Complementando, trazendo um resumo sobre as principais características de um contrato de locação predial urbana, Gediel⁹⁶ leciona:

A “locação” regulada pela Lei nº 8.245/91, a conhecida Lei do Inquilinato, tem como principais características: I – envolver um contrato bilateral, comutativo, oneroso e não solene; II – quanto a sua forma, o contrato de locação pode ser verbal ou por escrito; III – contrato de locação pode ser firmado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos (art. 3º, LI); IV – a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador (art. 13, LI);

Continuando, autor elenca os diversos aspectos que envolve esse tipo de contrato:

V – no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: caução, fiança e seguro de fiança locatícia (art. 37, LI); VI – é vedada a exigência de mais de uma das modalidades, sob pena de nulidade (art. 43, II, LI); VII – nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso; VIII – é livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo (art. 17, LI); IX – na falta de acordo, o aluguel pode ser revisto judicialmente após três anos do último reajuste (art. 19, LI); X – é proibida a cobrança antecipada do aluguel (arts. 20 e 43, III, LI), salvo no caso de o contrato de locação não estar amparado por nenhuma forma de garantia e nos casos de locação para temporada;

Em seguida, o autor lista as possibilidades de se rescindir o contrato e reaver o imóvel:

XI – o locatário pode rescindir o contrato que esteja vigendo por prazo indeterminado a qualquer momento, mediante notificação prévia ao locador com antecedência mínima de 30 dias (arts. 6º, LI); XII – o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros (arts. 27 a 34, LI); XIII – se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel (art. 8º, LI); XIV – morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros (art. 10, LI); XV – morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários, nas locações com finalidade comercial, o espólio ou seu sucessor no negócio (art. 11, LI); XVI – nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo (art. 51, LI); XVII – seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo (art. 5º, LI)”.

⁹⁶ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 71

Verifica-se, desta maneira o quão importante é o conhecimento de todas as características que envolvem esta espécie de contrato, que é o de locação predial urbana, uma vez que com o conhecimento, pode-se evitar aborrecimentos futuros, tanto para o locador quanto para o locatário.

3.1.1 As garantias do contrato de locação predial urbana

As garantias são um meio que o locador possui, para poder garantir o adimplemento da obrigação, caso em que o locatário não cumpra a sua parte acordada. No entender de Gediel JR⁹⁷ :

[...] com escopo de prevenir-se contra a inadimplência do devedor, o credor pode exigir garantia. Esta garantia pode ser fidejussória ou real. A garantia fidejussória tem caráter pessoal e, no direito civil, é representada pelo contrato de fiança (art. 818, CC). Já a garantia real ocorre quando o devedor, ou alguém por ele, destina um determinado bem do seu patrimônio para, primordialmente, responder pelo cumprimento de uma obrigação (art. 1.419, CC). Essa sujeição cria preferência, ou prelação, para o credor; isto é, na venda do bem ele será o primeiro a receber (arts. 961 e 1.422, CC).

A Lei do Inquilinato no seu art. 37 traz um conjunto de garantias que o locador pode exigir do locatário para concretizar o contrato de locação, quais sejam:

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.

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

Na Lei 8.245/91 conhecida como Lei do Inquilinato, traz entre os artigos 37 a 42 as orientações necessárias à concretização das garantias. A principal delas talvez se refira a prevista no PU do art. 37: Parágrafo único. “É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação”.

⁹⁷ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 36

É de suma importância à observação dessa norma, pois sua desobediência pode ser caracterizada como contravenção penal, como bem ensina Gediel Jr⁹⁸ .:

exigência de mais de um tipo de garantia: constitui contravenção penal, punida com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação (art. 43, II).

Com relação à caução. O art. 38 da Lei 8.245/91 assim estabelece:

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

A fiança encontra seu conceito descrito no art. 818 do CC, onde diz que “Pelo contrato de fiança uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”. Nos dizeres de Gediel Jr⁹⁹, a fiança se trata de: “Contrato acessório e formal, a fiança deve ser necessariamente pactuada por escrito”.

Com relação à exoneração da fiança, Gediel Jr¹⁰⁰ destaca que: “no caso de o fiador requerer a exoneração da fiança (art. 835, CC)¹⁰¹, o locador pode exigir do

⁹⁸ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 36

⁹⁹ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 37.

¹⁰⁰ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 38

¹⁰¹ Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor. IV - exoneração do fiador; Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.

inquilino a apresentação de novo fiador no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação (art. 40, IV, parágrafo único)¹⁰².

Acera da substituição do fiador, Gediel Jr¹⁰³ ainda aponta que:

[...] as hipóteses enumeradas nesse artigo tratam, na sua maioria, de situações que envolvem a perda de capacidade pessoal e/ou patrimonial do fiador, fatos que autorizam ao locador exigir nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de rescisão do contrato via ação de despejo com possibilidade de concessão de liminar para desocupação imediata (art. 59, § 1º, VII);

A responsabilidade do fiador perdura enquanto estiver vigente o compromisso do locatário em relação ao locador, conforme os esclarecimentos de Gediel Jr¹⁰⁴:

[...] doutrina e jurisprudência sempre debateram sobre a responsabilidade, ou não, do fiador pelas obrigações locatícias no caso de prorrogação automática do contrato de locação firmado por escrito e com prazo certo (art. 46, § 1º); tentando resolver a questão, a Lei nº 12.112/2009 alterou a redação do art. 39 e acrescentou o inciso X neste, deixando claro que a responsabilidade do fiador vai efetivamente até a devolução do imóvel locado (entrega das chaves), porém, nos contratos que estejam valendo por prazo indeterminado, em razão da prorrogação automática, o fiador pode se exonerar da sua obrigação mediante notificação ao credor, permanecendo responsável pelos efeitos da fiança por mais 120 (cento e vinte) dias.

A notificação é parte importante desse processo, exigindo alguns cuidados, conforme leciona Gediel Jr¹⁰⁵:

[...] notificação: pode ser feita por qualquer meio que possibilite o conhecimento inequívoco do locatário, por exemplo: diretamente, mediante “ciência” numa cópia da comunicação; pelo correio, com aviso de recebimento; judicialmente, por meio de processo de notificação (arts. 726 a 729 do CPC); por meio do cartório de notas.

Cada vez mais usual é a garantia Seguro Fiança. A esse respeito, Gediel Jr¹⁰⁶ faz menção em seu livro:

¹⁰² Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

¹⁰³ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 40

¹⁰⁴ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 40

¹⁰⁵ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 40

¹⁰⁶ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 41

A garantia do seguro fiança se distingue das demais sendo regida por regras distintas e inconfundíveis (Circular nº 01/92, da Superintendência de Seguros Privados), fazendo com que o adiantamento ao segurado do valor de cada aluguel e encargos vencidos e não pagos pelo locatário não impeça que a ação de despejo prossiga nos seus regulares termos, uma vez que a indenização definitiva derivada dessa fiança só se resolve com a prolação da sentença” (2º TACIVIL, 2ª Câmara, Apelação com revisão nº 401.654/SP, Rel. Juiz Claret de Almeida, DJ 11-4-1994, v. u., bAASP 1986/5-e, de 15-1-1997).

Existem ainda locadores que abrem mão das garantias existentes e aceitam efetuar um contrato de locação sem garantia. Quanto a isso, Gediel Jr¹⁰⁷ destaca: “não estando o contrato de locação amparado por nenhum dos tipos de garantia previstas no art. 37 da Lei 8.245/91, o locador poderá ajuizar ação de despejo com pedido liminar para desocupação imediata conforme previsto no art. 59, § 1º, IX¹⁰⁸ da Lei 8.245/91.

Ainda em relação ao contrato sem garantias, existe a possibilidade do penhor legal, como ensina Gediel Jr. ¹⁰⁹ :

[...] além de ajuizar ação de despejo com pedido liminar, o locador sem garantia poderá reter os bens que guarnecem o prédio locado, no chamado penhor legal. O inquilino pode impedir a constituição do penhor apresentando caução idônea que garanta o total do seu débito. O tema é disciplinado pelos arts. 1.467 a 1.472 do Código Civil.

Já a garantia de cessão fidejussória de quotas de fundo de investimento, trata-se de uma modalidade ainda pouco difundida em contratos locatícios. Teve sua inclusão em 2005, pela Lei nº 11.196¹¹⁰, regulada pela Comissão de Valores Mobiliários, onde é prevista a possibilidade de o locatário oferecer em garantia do

¹⁰⁷ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 41

¹⁰⁸ 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:

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo

¹⁰⁹ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag.41

¹¹⁰ BRASIL, Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/11196.htm. Acessada em 22 de março de 2022.

contrato de locação, seu direito sobre certos fundos de investimento ao locador. Esses direitos podem ser pertencentes ao próprio locatário ou de um terceiro.

O art. 88 § 1 da Lei 11.196/05¹¹¹ regulamenta que essa garantia se dá com o registro do contrato de locação perante o administrador do fundo, por meio do termo de cessão fiduciária. O administrador do fundo, nesse caso, é uma das instituições autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Como previsto no art. 88 § 6º e 7º ¹¹² da referida Lei, caso haja algum atraso no pagamento do aluguel ou qualquer outro inadimplemento, o locador poderá exigir as quotas até a satisfação do valor devido, sem prejuízo da ação de despejo ou da ação de cobrança, caso o fundo não cubra a totalidade do débito.

Importante destacar que enquanto o valor depositado, em cotas de fundo de investimento, não seja utilizado para fazer frente à inadimplência, as quotas são remuneradas ao seu proprietário, ou seja, terão rentabilidade de acordo com as regras do mercado financeiro.

3.1.2 Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

Com relação ao CDC ser aplicado aos contratos de locação predial urbana, Gediel Jr¹¹³ expõem que:

A jurisprudência já estabeleceu que aos contratos de locação não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, que disciplinou expressamente a questão das cláusulas abusivas e dos contratos de adesão (note-se que a maioria dos contratos de locação são apresentados ao inquilino prontos), entre outras questões. Embora tal entendimento

¹¹¹ **Art. 88.** As instituições autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM para o exercício da administração de carteira de títulos e valores mobiliários ficam autorizadas a constituir fundos de investimento que permitam a cessão de suas quotas em garantia de locação imobiliária.

§ 1º A cessão de que trata o caput deste artigo será formalizada, mediante registro perante o administrador do fundo, pelo titular das quotas, por meio de termo de cessão fiduciária acompanhado de 1 (uma) via do contrato de locação, constituindo, em favor do credor fiduciário, propriedade resolúvel das quotas.

¹¹² § 7º Não ocorrendo o pagamento integral da dívida no prazo fixado no § 6º deste artigo, o credor poderá requerer ao agente fiduciário que lhe transfira, em caráter pleno, exclusivo e irrevogável, a titularidade de quotas suficientes para a sua quitação, sem prejuízo da ação de despejo e da demanda, por meios próprios, da diferença eventualmente existente, na hipótese de insuficiência da garantia.

§ 8º A excussão indevida da garantia enseja responsabilidade do credor fiduciário pelo prejuízo causado, sem prejuízo da devolução das quotas ou do valor correspondente, devidamente atualizado.

¹¹³ JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020. 9788597026375. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em: 11 mar. 2022. Pag. 72

encontre respaldo formal na lei e na doutrina, é evidente o prejuízo aos inquilinos, que continuam à mercê dos evidentes abusos praticados por algumas administradoras, mormente quanto à porcentagem da multa por atraso, rescisão do contrato, honorários advocatícios e outras despesas. Destarte, é necessário muito cuidado ao assinar-se um contrato de locação, principalmente para quem o está garantindo, como o fiador. Lembre-se da máxima jurídica “pacta sunt servanda” (o pacto deve ser cumprido).

Desta forma, pode-se pesquisar e aprender sobre os diversos elementos de uma relação contratual de locação predial urbana e a vinculação que enseja entre as partes, bem como os compromissos e obrigações que desta relação possam decorrer, coerentes com o objetivo da presente pesquisa, pois conduz para o conhecimento acerca da possibilidade de responsabilidade civil.

No capítulo seguinte será estudado a responsabilidade civil decorrente das relações contratuais de locação predial urbana, com o objetivo de levantar as mais frequentes possibilidades que possam ensejar a obrigação de reparar o dano.

4 A RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil é um tema de estudo muito atual e de grande amplitude no meio jurídico, uma vez que o homem por viver em sociedade, está propício a vivenciar situações que possam trazer prejuízos para si ou para seus semelhantes. Conforme Gonçalves¹¹⁴ ensina:

O instituto da responsabilidade civil é parte integrante do direito obrigacional, pois a principal consequência da prática de um ato ilícito é a obrigação que acarreta, para o seu autor, de reparar o dano, obrigação esta de natureza pessoal, que se resolve em perdas e danos.

Gonçalves¹¹⁵ segue ensinando que “A responsabilidade civil se assenta, segundo a teoria clássica, em três pressupostos: um dano, a culpa do autor do dano e a relação de causalidade entre o fato culposo e o mesmo dano”.

¹¹⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 21

¹¹⁵ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 21

Nesse sentido, a culpa passa a ser um dos pressupostos necessário para a caracterização da responsabilidade, e adiante, Gonçalves¹¹⁶ ainda manifesta:

A imprevidência do agente, que dá origem ao resultado lesivo, pode apresentar-se sob as seguintes formas: imprudência, negligência ou imperícia. O termo “negligência”, usado no art. 186, é amplo e abrange a ideia de imperícia, pois possui um sentido lato de omissão ao cumprimento de um dever.

Conforme ressalta o autor, “Não causa estranheza, pois a culpa independe de intenção, mas sim, de uma conduta imprudente, negligente ou imperícia do agente que causou o prejuízo”. Adiante Gonçalves¹¹⁷ detalha:

A conduta imprudente consiste em agir o sujeito sem as cautelas necessárias, com aõodamento e arrojo, e implica sempre pequena consideração pelos interesses alheios. A negligência é a falta de atenção, a ausência de reflexão necessária, uma espécie de preguiça psíquica, em virtude da qual deixa o agente de prever o resultado que podia e devia ser previsto. A imperícia consiste sobretudo na inaptidão técnica, na ausência de conhecimentos para a prática de um ato, ou omissão de providência que se fazia necessária; é, em suma, a culpa profissional. O previsível da culpa se mede pelo grau de atenção exigível do *homo medius*. A *obligatio ad diligentiam* é aferida pelo padrão médio de comportamento; um grau de diligência considerado normal, de acordo com a sensibilidade ético-social.
(Em itálico no original)

Desse ensinamento se depreende a noção de que pelo fato de não se ter a intenção, a simples culpa sem a intervenção da vontade, não desobriga o agente a arcar com as suas consequências. Para que haja imputabilidade, é necessário que o agente seja capaz. Como Gonçalves¹¹⁸ diz:

Pressupõe o art. 186 do Código Civil o elemento imputabilidade, ou seja, a existência, no agente, da livre determinação de vontade. Para que alguém pratique um ato ilícito e seja obrigado a reparar o dano causado, é necessário que tenha capacidade de discernimento. Em outras palavras, aquele que não pode querer e entender não incorre em culpa e, ipso facto, não pratica ato ilícito.

¹¹⁶ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 24

¹¹⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 24

¹¹⁸ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 44

Pode-se desta forma dizer que um ato lesivo é caracterizado por pressupostos sobre os quais se assenta a Responsabilidade Civil e que implica na obrigação de reparar o dano causado.

Importante ainda destacar a diferença entre a responsabilidade civil e a penal, que conforme Gonçalves¹¹⁹ esclarece “No caso da responsabilidade penal, o agente infringe uma norma de direito público. O interesse lesado é o da sociedade. Na responsabilidade civil, o interesse diretamente lesado é o privado. O prejudicado poderá pleitear ou não a reparação”.

Adiante apresentar-se-á o quanto a caracterização da culpa pode ser necessária ou não, como fundamento para a responsabilidade civil.

4.1 RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA E SUBJETIVA

Dependendo do fundamento que se dê a Responsabilidade, a culpa pode ser ou não o elemento essencial para a reparação do dano, uma vez que a Responsabilidade Civil Objetiva independe de sua comprovação. De acordo com Gonçalves¹²⁰ “Nos casos de responsabilidade objetiva, não se exige prova de culpa do agente para que seja obrigado a reparar o dano. Ela é de todo prescindível, porque a responsabilidade se funda no risco”. Mais adiante Gonçalves¹²¹ ainda leciona:

Para esta teoria, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros. E deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. A responsabilidade civil desloca-se da noção de culpa para a ideia de risco, ora encarada como “risco-proveito”, que se funda no princípio segundo o qual é reparável o dano causado a outrem em consequência de uma atividade realizada em benefício do responsável (*ubi emolumentum, ibi onus*); ora mais genericamente como “risco criado”, a que se subordina todo aquele que, sem indagação de culpa, expuser alguém a suportá-lo”. (Em itálico no original)

¹¹⁹ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 27

¹²⁰ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 28

¹²¹ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 28

Como regra do Código Civil¹²² temos a responsabilidade subjetiva, onde há necessidade de se identificar a culpa, sendo que esta subsiste além da responsabilidade objetiva, como Gonçalves¹²³ novamente destaca:

A responsabilidade subjetiva subsiste como regra necessária, sem prejuízo da adoção da responsabilidade objetiva, em dispositivos vários e esparsos. Poderiam ser lembrados, como de responsabilidade objetiva, em nosso diploma civil, os arts. 936, 937 e 938, que tratam, respectivamente, da responsabilidade do dono do animal, do dono do prédio em ruína e do habitante da casa da qual caírem coisas. E, ainda, os arts. 929 e 930, que preveem a responsabilidade por ato lícito (estado de necessidade); os arts. 939 e 940, sobre a responsabilidade do credor que demanda o devedor antes de vencida a dívida ou por dívidas já pagas; o art. 933, pelo qual os pais, tutores, curadores e empregadores donos de hotéis e de escolas respondem, independentemente de culpa, pelos danos causados por seus filhos, pupilos, curatelados, prepostos, empregados, hóspedes, moradores e educandos; o parágrafo único do art. 927, que trata da obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Adiante Gonçalves¹²⁴ ainda ressalta:

Em diversas leis esparsas, a tese da responsabilidade objetiva foi sancionada: Lei de Acidentes do Trabalho, Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei n. 6.453/77 (que estabelece a responsabilidade do operador de instalação nuclear), Decreto legislativo n. 2.681, de 1912 (que regula a responsabilidade civil das estradas de ferro), Lei n. 6.938/81 (que trata dos danos causados ao meio ambiente), Código de Defesa do Consumidor e outras.

A responsabilidade objetiva não substitui a subjetiva, mas no dizer de Gonçalves¹²⁵, “fica circunscrita aos seus justos limites”. Havendo dano, há também a necessidade de se reparar a vítima do dano. Havendo culpa, fácil de identificar quem deve suportar a obrigação de reparar, mas quando não se encontra o agente que diretamente causou o dano, eis que entra a Teoria do Risco, para demonstrar que a Responsabilidade Objetiva independe da demonstração de culpa, mas sim que houve falha em algum momento e que a vítima tem o direito a reparação.

¹²² BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹²³ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 29

¹²⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 29

¹²⁵ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 29

4.2 RESPONSABILIDADE CIVIL NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS

Inicialmente cumpre mencionar que todo ato que provoque prejuízo ou danos a outrem, está inserido na esfera da responsabilidade civil.

O contrato de locação predial urbana tem como uma de suas funções a de vincular suas partes para um propósito, sendo que desta vinculação surgem direitos e deveres, que caso não cumpridos, podem gerar sanções como a rescisão contratual, o despejo ou a execução da garantia, cobrança, dentre outras enumeradas mais adiante; e também a responsabilização civil, foco deste trabalho.

O atual Código Civil¹²⁶ trata da responsabilidade civil em seu Artigo 186, definindo o ato danoso como um ato ilícito: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.” Assim Gonçalves¹²⁷ ensina:

O art. 186 do Código Civil consagra uma regra universalmente aceita: a de que todo aquele que causa dano a outrem é obrigado a repará-lo. Estabelece o aludido dispositivo legal, informativo da responsabilidade aquiliana: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.
A análise do artigo supratranscrito evidencia que quatro são os elementos essenciais da responsabilidade civil: ação ou omissão, culpa ou dolo do agente, relação de causalidade, e o dano experimentado pela vítima.

O ato ilícito, que encontra razão no art. 186 do CC¹²⁸, traz as bases para a fundamentação da responsabilidade civil, listando quatro elementos essenciais:

- a) Conduta humana
- b) Nexo de causalidade
- c) Culpa/ dolo previsto no art. 186 CC¹²⁹
- d) Dano previsto no art. 927 CC¹³⁰

¹²⁶ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹²⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 32

¹²⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹²⁹ **Art. 186.** Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

¹³⁰ **Art. 927.** Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

A responsabilidade civil decorrente da relação contratual de locação urbana, caracteriza-se pelo inadimplemento das cláusulas contratuais, bem como da não obediência às Leis que regem tais relações, previstas no ordenamento jurídico, quando, na ocorrência de dano, traz como consequência o dever de reparar.

Seguindo adiante, o Art. 187 do CC¹³¹: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.

Em um contrato de locação predial urbana, existem algumas obrigações que podem ser classificadas como de responsabilidade objetiva, uma vez que não há necessidade de se comprovar a culpa ou o dolo, já que a diferença entre a responsabilidade subjetiva e a objetiva reside, basicamente, no fato de que a primeira depende da comprovação de dolo ou culpa, enquanto a segunda, estará caracterizada desde que o nexo causal esteja comprovado.

É equivocada a visão de hipossuficiência do locatário frente ao locador especialmente quando a situação fática trata de partes em situação de equivalência, como ocorre na imensa maioria dos contratos de locação predial urbana, onde o locador tem, nos imóveis adquiridos ao longo da vida, garantia de manutenção do seu padrão de vida na aposentadoria. Ou seja, na aquisição dos imóveis foram depositadas as economias de uma vida, com a finalidade de viver dignamente com a renda dos aluguéis.

Em tais situações, a inadimplência por parte do locatário pode privar o locador não só de coisas mais corriqueiras e triviais, como excepcionalmente pode lhe impedir, por exemplo: de realizar uma cirurgia, uma viagem, fechar algum negócio, contrair um empréstimo, ter despesas extras com assessoria jurídica para as ações judiciais necessárias.

Em casos tais, na ocorrência de dano, por óbvio que o Direito não pode fechar as portas ao locador. Se lhe restasse tão somente a cobrança das verbas em atraso ou a execução da garantia, a desarmonia estaria instalada naquela relação social, pois que há um *plus* a ser indenizado, decorrente de ação ou omissão do locatário.

Cabe ao locador lesado em seu direito de usufruir da coisa, um direito de reparação, no caso em que ficar comprovado a ocorrência de dano; que neste caso

¹³¹ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

ficaria submetido ao art. 389 do Código Civil¹³²: “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.”

Após essas considerações sobre a responsabilidade civil nas relações locatícias e o dever de reparar, passa-se a demonstrar diversos fatos que podem ser imputados ao locador e ao locatário, especialmente à luz da Lei do Inquilinato¹³³, como fontes de obrigações.

4.3 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Num contrato de locação predial urbana, existem pelo menos duas partes envolvidas, que são o locador e o locatário.

O locador é o titular da posse do imóvel, sendo normalmente, o seu proprietário.

O locatário é aquele a quem, pelo contrato, é cedida temporária e onerosamente a posse do imóvel para nele fixar sua morada ou a exploração de alguma atividade econômica. Orlando Gomes¹³⁴ assim define:

A parte que concede o uso e gozo da coisa chama-se locador. Como quase sempre é proprietária da coisa, também se designa, nas locações residenciais, *senhorio*. A quem recebe a coisa denomina-se locatário, tomando o nome de *inquilino*, na locação de prédio urbano. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se *aluguel* ou *aluguer*.

No entanto, nem sempre o locador é o proprietário do imóvel, nos dizeres de Gomes¹³⁵ fica assim entendido:

A coisa não precisa ser de propriedade do locador. As duas posições, de proprietário e senhorio, coincidem quase sempre, mas não são necessárias, visto como a *locação* não implica transferência de domínio. Podem ser dadas em locação as coisas pertencentes, em comum, a diversas pessoas, exigindo-se unicamente que os condôminos resolvam alugá-las por deliberação da maioria absoluta.

¹³² BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹³³ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹³⁴ Gomes, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 332

¹³⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 336

Além do locador e locatário, uma terceira parte muitas vezes pode se ligar ao contrato de locação residencial. Trata-se do fiador, que garante as obrigações do locatário, por meio da fiança, já exposto no capítulo sobre as garantias contratuais. Se este último, por exemplo, não paga o aluguel no prazo contratado, o locador pode cobrá-lo do fiador. Siqueira¹³⁶ bem ensina:

Questão interessante é analisar se o fiador, caso exista contrato de fiança garantindo a relação locacional, responde pelos atos ilícitos do afiançado. A resposta é positiva, pois a função do fiador é garantir ao credor a satisfação das obrigações assumidas pelo locatário caso esse não as cumpra. Alia-se a isso o fato de que o fiador, dependendo das estipulações, pode transformar-se em devedor principal ou solidário.

Quando uma das partes não cumpre com o dever previsto em contrato, está sujeita a sanções, que no entendimento de Gomes,¹³⁷ compreendem:

As sanções à parte que não cumpre obrigação oriunda do contrato de locação variam conforme a qualidade da prestação que deixou de ser satisfeita. O credor pode optar por uma das que a lei lhe oferece em alternativa.

Tais são:

- a) resolução do contrato;
- b) execução compulsória;
- c) perdas e danos;
- d) suspensão do pagamento de aluguéis;
- e) redução proporcional dos aluguéis;
- f) despejo do locatário;
- g) realização das garantias.

São diversas as obrigações das partes envolvidas em um contrato de locação predial urbana. Dentre os sanções a que está sujeita a parte que não cumpre com suas obrigações, está a possibilidade de se condenar em perdas e danos, aquele que causar prejuízo a outra parte, sendo esta diretamente conexa com a responsabilidade civil que mais adiante será analisada.

¹³⁶ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 200

¹³⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 362

4.3.1 Obrigações do locador

O locador possui inúmeros deveres atrelados ao contrato de locação predial urbana, que em caso de descumprimento, podem tornar o ato passível de reparação, independentemente de expressa previsão contratual.

Além dos deveres contratuais, existe a responsabilidade extracontratual ou aquiliana, que consiste na aplicação das regras gerais previstas no Código Civil de 2002¹³⁸. Somando-se ao contrato e ao Código Civil, cujas regras também se aplicam a responsabilidade contratual, há também a Lei do Inquilinato, de onde é importante ater-se ao art. 22 da Lei 8.245/1991¹³⁹, que estabelecem os deveres do locador:

Obrigações principais do locador:

- 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.

As características do contrato de locação predial urbana tornam bem evidentes as responsabilidades que cada parte deve suportar. Gonçalves¹⁴⁰ leciona:

O locador também responde por atos lesivos ao locatário. A legislação no início mencionada prevê as seguintes hipóteses: se não garantir o uso pacífico da coisa locada, durante o tempo do contrato; se não pagar nem os impostos que incidam sobre o imóvel locado, taxas e quaisquer despesas de administração imobiliária, nem as despesas extraordinárias de condomínio;

¹³⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹³⁹ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁴⁰ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 262

se não fornecer o recibo de aluguel ou de encargos; se não indenizar as benfeitorias úteis ou necessárias feitas pelo locatário de boa-fé; se exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos; se preterir o locatário na preferência para aquisição, no caso de alienação do imóvel locado.

A Lei do Inquilinato¹⁴¹ em seu art. 22 I estabelece que o inquilino deve receber o imóvel em perfeito estado de uso. Assim, no início da locação, a primeira obrigação do proprietário é entregar o bem em suas plenas condições de habitabilidade. Siqueira¹⁴² bem demonstra:

Imagina-se: a locação de uma casa residencial que não atenda as condições de habitabilidade ou a locação de um imóvel para fins não residenciais, cujo ordenamento do Município não permita a exploração de comércio para o local.

Outro exemplo que se pode destacar é a locação de imóvel que, embora tenha condições técnicas de habitação, não teve licença deferida para sua construção pela edilidade, caracterizando a existência de um imóvel irregular. Nesse caso, o bem locado não serve para o fim almejado, o que acarreta a existência de ilícito e dever de reparar ao inquilino, que não poderá usar a coisa.

Além disso, o locador deverá garantir que a casa ou apartamento continuará habitável durante o todo o tempo de ocupação. Desta forma, locador abre mão da posse do imóvel, para cedê-la ao locatário ou inquilino para, por prazo determinado, fixar sua moradia. Fabio Ulhoa Coelho¹⁴³ diz que:

Ao ceder o uso do imóvel, o locador restringe voluntariamente seus direitos sobre o bem. Enquanto vigora o vínculo locatício, o direito de usá-lo é como que apartado de seu patrimônio. Em decorrência, ele não pode, sem a concordância do locatário, adentrar no imóvel durante o prazo de vigência do contrato. Deve-se abster de qualquer comportamento que turbe a posse transferida. Essa obrigação tem especial relevo na hipótese de a locação abranger apenas parte do imóvel. Se o senhorio locou um ou dois cômodos de sua casa, neles não poderá entrar sem a autorização do inquilino.

No mesmo capítulo Coelho¹⁴⁴ ainda ensina que há uma grande diferença prevista na entrega da coisa, sinalizada entre a regra geral dos contratos e o contrato de locação predial urbana, como esclarece:

¹⁴¹ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁴² SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 196-197

¹⁴³ COELHO, Fabio Ulhoa **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Pag 372.

¹⁴⁴ COELHO, Fabio Ulhoa **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Pag 372

Na locação residencial urbana, note-se, não é obrigação do locador entregar o bem locado *com suas pertencas*, como determina a lei para a generalidade das locações (CC, art. 566, I), mas apenas a de entregá-lo *em estado de servir como residência* (LLPU, art. 22, I).

A transferência da posse costuma ocorrer no mesmo ato da assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves. Pode, contudo, verificar-se em momento posterior, se o justificam circunstâncias especiais, como a necessidade de alguns reparos finais para pôr o bem em condições de atender às finalidades da locação.

Com relação a fatos que venham a ocorrer após a assinatura do contrato, Siqueira¹⁴⁵ ensina:

É interessante ressaltar que fato superveniente à locação, como, por exemplo, um raio que afete a parte elétrica de uma loja comercial, acarretando a necessidade de troca de fiação, faz com que o locador tenha o dever de consertar a parte elétrica, pois casa sem energia elétrica compromete o destino do imóvel. O não cumprimento implica no dever de reparar patrimonialmente. A responsabilidade, no entanto, desaparece ou tem seus efeitos diminuídos caso o inquilino demore em notificar ao locador da existência do dano no imóvel.

Siqueira¹⁴⁶ ainda destaca que alugar imóvel com defeito já conhecido pelo locador caracteriza o desrespeito ao princípio da boa-fé objetiva, que pode ter como consequência o dever de indenizar. Siqueira¹⁴⁷ salienta:

Vale salientar que a locação de imóvel com defeito já conhecido pelo locador implica não só o direito do inquilino requerer a rescisão contratual, mas até a cobrança de perdas e danos, face o defeito e o desrespeito ao princípio da boa-fé objetiva.

Continuando, à luz da Lei 8.245/91¹⁴⁸, temos que deve o locador “II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado”, assim Gomes¹⁴⁹ explica:

¹⁴⁵ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 197

¹⁴⁶ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 197

¹⁴⁷ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 197

¹⁴⁸ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁴⁹ Gomes, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 339

Corre, pois, ao *locador* a obrigação de abster-se da prática de todo ato que possa turbar o uso pacífico da coisa pelo locatário. Assim, não deve:

- a) conceder servidão que onere o bem locado;
- b) tomá-lo inabitável sob o pretexto de atraso no pagamento dos aluguéis;
- c) mudar-lhe a forma.

A seguir, a Lei do Inquilinato¹⁵⁰ estabelece que deve o locador: “III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel”; bem como “IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação”. Neste aspecto, Gomes¹⁵¹ leciona:

Ao locador cumpre ainda garantir o locatário contra *turbações de terceiros*, quer de direito, quer de fato. Entre as primeiras incluem-se as resultantes de pretensão que terceiros possam ter sobre a coisa locada, arrogando-se a qualidade de proprietários ou titulares dos direitos de uso, usufruto, ou habitação. Para o locador cumprir oportunamente a obrigação de garantia, o locatário tem a obrigação de levar a seu conhecimento as *turbações de direito*. Outras vezes, terceiro, sem se atribuir qualquer direito sobre a coisa locada, pratica atos que turbam seu uso e gozo pelo locatário. Tais atos podem importar interferência direta ou indireta no prédio alugado, como, por exemplo, a danificação ou a emissão de ruídos que perturbem o sossego. Evidentemente, a obrigação de garantia não pode cobrir essas turbações de fato. Em nosso Direito, o locatário é considerado *possuidor* do bem que usa, assistindo-lhe, conseqüentemente, o direito de defender sua posse por meio das ações próprias. Alguns Códigos convertem esse direito em obrigação.

Em continuidade, Gomes¹⁵² ainda acrescenta:

Responde o locador pelos defeitos da coisa locada, desde que o vício, além de inerente à coisa, não seja ostensivo. Ainda que se apresente depois de iniciada a execução do contrato, o locador é obrigado a saná-lo. Estará exonerado de qualquer responsabilidade, todavia, se o defeito for tão aparente que o locatário não possa alegar desconhecimento. Pode o locatário enjeitar a coisa defeituosa por vício redibitório ou exigir abatimento de aluguel.

O artigo 22 da Lei 8.245/1991¹⁵³ estabelece as principais obrigações do locador, mas além deste artigo menciona-se também o art. 33 da mesma Lei, onde Siqueira¹⁵⁴ destaca:

¹⁵⁰ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁵¹ GOMES, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 340

¹⁵² GOMES, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 340

¹⁵³ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁵⁴ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 197.

Nesse caso, em conformidade com o artigo 33 da Lei 8245/91, cita-se em primeiro lugar o fato de que a não concessão de preferência ao locatário para aquisição do bem locado, nas mesmas condições obtidas por terceiro adquirente, implica no pagamento das perdas e danos, sendo esse tipo de responsabilidade do tipo objetiva, pois é advinda da lei, não sendo necessário se perquirir sobre a culpa. Ao locatário basta demonstrar que não lhe foi dada a preferência.

Adiante, o art. 52, parágrafo terceiro da Lei 8.245/91¹⁵⁵, determina responsabilidade civil objetiva ao locador em caso de não respeitar o direito de renovação contratual. Assim Siqueira¹⁵⁶ esclarece:

O artigo 52, parágrafo terceiro da Lei 8.245/91, estipula, em caso de perda do direito de renovação do contrato, direito do locatário à indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. Expõe-se que tal responsabilidade é objetiva.

Além disso, existem certas condutas que, se praticadas pelo locador, podem ensejar inclusive responsabilidade penal. Adiante, Siqueira¹⁵⁷ assim ensina:

É importante mencionar que certos atos praticados pelo locador podem até acarretar responsabilidade penal, sendo, portanto, também um ilícito penal punível com prisão simples, prestação de serviço à comunidade ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário. Como exemplo disso, cita-se: a cobrança antecipada de aluguéis fora dos casos previstos em lei (locação por temporada); a cobrança de pagamento de quantia superior a devido a título de aluguéis e encargos; a exigência de mais de uma modalidade de garantia; não fornecimento de recibo discriminado do aluguel e encargos; não dar o destino indicado ao bem, no prazo fixado pela lei, quando o recupera para uso próprio ou para parentes indicados na regra. Logo, a responsabilidade do locador, em determinados atos, pode ser patrimonial e penal. Conclui-se também que a responsabilidade penal não exclui a patrimonial.

¹⁵⁵ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁵⁶ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 198.

¹⁵⁷ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 198.

Sem prejuízo das normas constantes no Código Civil¹⁵⁸ e demais regramentos que ao serem confrontados com cada item previsto na Lei do Inquilinato¹⁵⁹, o contrato de locação predial urbana abre um amplo leque de estudo indispensável ao conhecimento daqueles que de alguma forma estão envolvidos neste tipo de contrato.

4.3.2 Obrigações do locatário

Assim como o locador, o locatário também possui inúmeros deveres atrelados ao contrato de locação predial urbana, ao que em caso de descumprimento, podem tornar o ato passível de reparação, bem como os previstos no Código Civil de 2002¹⁶⁰, independentemente de expressa previsão contratual, e também da Lei do Inquilinato¹⁶¹.

Uma vez que muitos deveres estão previstos na Lei do Inquilinato, importante é ater-se ao art. 23 da Lei 8.245/1991¹⁶², que estabelece os deveres do locatário:

Obrigações do locatário:

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;

¹⁵⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁵⁹ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁶⁰ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁶¹ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁶² BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

- 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.

Da Lei do Inquilinato¹⁶³, pode-se aprender, a enumeração de diversos fatos dos quais podem se originar a responsabilização civil. Mas estes não exaurem com o assunto. Tanto o Código Civil¹⁶⁴, como CRFB/ 1988¹⁶⁵ trazem regramentos que, quando descumpridos, também podem levar a obrigação de reparar, como exemplo, pode-se citar que no Código Civil¹⁶⁶ encontra-se no Capítulo 5, o artigo 569 que também enumera as obrigações do locatário, a saber:

Art. 569. O locatário é obrigado:

- I – a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
- II – a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;
- III – a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;
- IV – a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Analisando a Lei 8.245 de 1991¹⁶⁷, conforme se observa no artigo 23, a primeira obrigação do locatário é pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado, uma vez que lhe foi cedida a posse por prazo determinado em contrato, tendo como compensação uma contrapartida financeira. Tal obrigação aparece novamente no art. 569 II do CC¹⁶⁸, acima mencionado. Neste aspecto, Gomes¹⁶⁹ leciona:

¹⁶³ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁶⁴ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁶⁵ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁶⁶ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁶⁷ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁶⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁶⁹ Gomes, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 340 - 341

A principal *obrigação* do *locatário* é pagar pontualmente o *aluguel*. Trata-se de obrigação *quérable*. É o locador quem deve procurar o locatário para receber o aluguel, cumprindo-lhe, por outras palavras, cobrá-los. Nada impede, no entanto, estipulem as partes que a obrigação seja *portable*. O pagamento efetua-se normalmente em intervalos certos, variáveis conforme os usos. No país, o aluguel se paga de mês em mês. No propósito de proteger os inquilinos, a lei proíbe a cobrança antecipada, considerando a contravenção penal.⁴² A estipulação do aluguel é livre, admitida a cláusula de *correção monetária* por índices oficiais.

Além do *aluguel*, o inquilino pode obrigar-se a pagar os *impostos e taxas* incidentes no imóvel locado. *Móveis e alfaías* podem ser locados juntamente com o imóvel, mediante aluguel, autônomo ou não. Incumbem ainda ao locatário as *despesas ordinárias* de condomínio, definidas em lei. (Em itálico no original)

Em seguida, no artigo 23 II da Lei do Inquilinato¹⁷⁰ trata da forma como o locatário deve proceder em relação aos cuidados com o imóvel que alugou. Neste aspecto Gomes¹⁷¹ destaca:

Obriga-se o locatário a usar a coisa como *bom pai de família*. A locução tem sentido conhecido em Direito. Dizendo-se que lhe cumpre usá-la desse modo, quer se significar que deve conduzir-se com cuidado e moderação, como se sua fora, sem estragá-la ou lhe desvirtuar a destinação. Assim, não lhe assiste, dentre outros, o direito de transformar uma casa de residência em casa comercial ou em prostíbulo, o de derrubar árvores, o de abrir janelas e assim por diante. ⁴³ Não basta, por outro lado, que não cause estragos. Deve conservar o prédio, fazendo os pequenos reparos necessários, inclusive os reclamados por estragos provenientes naturalmente do tempo ou do uso. (Em itálico no original)

Outra importante obrigação do locatário é a de restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular, conforme encontra-se expresso no artigo 569 IV do Código Civil¹⁷². Como a duração do contrato de locação é por sua natureza e essência, temporária, uma vez que, conforme os dizeres de Gomes¹⁷³ “A coisa dada em locação deve regressar ao poder do locador. O uso e o gozo dessa coisa não de ser, com efeito, por algum tempo, que pode ser *determinado* ou *indeterminado*”, é obrigação do locatário devolver o imóvel ao locador

¹⁷⁰ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁷¹ Gomes, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 341

¹⁷² BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁷³ GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 343

ao final do prazo contratado. Com relação à restituição do imóvel, há que se observar algumas circunstâncias em que pode acontecer, como bem Gomes¹⁷⁴ menciona:

A coisa deve ser restituída no estado em que foi recebida, mas não é possível enunciar essa obrigação com tal rigor porque o locatário não está obrigado a reparar os estragos causados pelo tempo ou pelo uso normal do prédio. Ao locador incumbe provar que os estragos têm outra causa. As coisas móveis devem restituir-se no lugar em que o locatário as recebeu.

Se o locatário fizer construções ou plantações sem autorização do locador, expressa ou tácita, poderá ser constrangido a repor a coisa no estado anterior e a pagar os prejuízos, pois terá agido de má-fé. Se estava, porém, de boa-fé, perderá a construção, ou plantação, em proveito do proprietário, mas terá direito à indenização.

Desta forma, pode-se dizer que o uso inadequado, para fins não autorizados, como a construção, a plantação, etc, são atos ilícitos que ferem as obrigações do locatário.

Existem outros atos ilícitos que podem acarretar responsabilização do locador, como a transgressão ao art. 9º inciso II da Lei 8.245/91¹⁷⁵, que a esse respeito Siqueira¹⁷⁶ aduz que “Locar casa para fins residenciais e explorá-la como bem comercial acarreta não só o direito ao locador requerer a rescisão contratual, artigo 9º. Inciso II da Lei 8245/91¹⁷⁷, mas a pedir perdas e danos pela infração”. Adiante Siqueira¹⁷⁸ ainda leciona:

Outro fato muito comum, infelizmente, é a mudança da forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador. São inúmeras as lides cujo fato é oriundo da mudança indevida das cores da fachada do imóvel pelo inquilino, sem a autorização do proprietário. Essa infração permite não só a rescisão contratual, mas o desfazimento da pintura às custas do infrator, sem prejuízo das perdas e danos²⁶, artigo 251 do Código Civil.

¹⁷⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009. Pag. 341

¹⁷⁵ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁷⁶ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 199.

¹⁷⁷ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

¹⁷⁸ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 199

As principais obrigações estão tacitamente previstas na legislação mencionada e outras dela decorrem, como Gonçalves¹⁷⁹ bem discorre:

Além desse caso, pode o locatário, eventualmente, responder por perdas e danos com base na legislação mencionada: se se servir da coisa alugada para finalidade diversa da convencionada; se não tratar o bem locado como se fosse seu; se não pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, ou, na falta de convenção, até o dia 10 do mês seguinte ao vencido; se não levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros; se não pagar os encargos de limpeza, força e luz, água, saneamento e despesas ordinárias de condomínio; se não fizer reparações locativas e se não pedir consentimento expresso do locador para sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado.

Existem mais atos que, se praticados pelo locatário, podem ensejar a reparação, como bem Siqueira¹⁸⁰ explica:

Por fim, observa-se que há certos atos praticados pelo locatário que caracterizariam uma responsabilidade objetiva. Entre esses, destaca-se a denúncia do contrato pelo locatário sem a concessão de aviso prévio não inferior a trinta dias. Complementa-se que a própria Lei do Inquilinato, artigo 6º, determina a reparação, fixada no pagamento de um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão. Outro exemplo desse tipo ocorrerá quando o locatário devolver o imóvel antes do término do prazo contratual, artigo 4º da Lei 8.245/91, modificado pela Lei 12.112/2009, sujeitando-se ao pagamento da multa pactuada proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou na sua falta, que for judicialmente estipulada.

Além de todos os exemplos já ilustrados, ainda existem diversas outras possibilidades de transgressão as normas previstas na legislação, como, por exemplo, o previsto no art. 13 da Lei 8.245/91¹⁸¹, que impede o locatário de ceder ou sublocar o imóvel. Todas, sem tentar exaurir a lista, caso provado o ato ilícito, podem gerar como consequência a reparação do dano, conforme adiante explorado.

No próximo capítulo tratar-se-á das possíveis causas de dever de reparar a ser imposto tanto ao locador quanto ao locatário.

¹⁷⁹ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 262

¹⁸⁰ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010. Pag. 200

¹⁸¹ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

4.4 A REPARAÇÃO DO DANO

A reparação do dano, constitui-se, na atualidade, de um abrangente campo de estudos, já que o ser humano está sujeito as mais diversas situações oriundas de suas relações sociais e contratuais; sendo que aqui se incluem as relações locatícias, uma vez que a complexidade destas relações, como visto nos capítulos anteriores, cria um cenário de grandes possibilidades para o surgimento do dano e o dever de reparar. Previsto no art. 927 do Código Civil¹⁸², que assim dispõe:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Inicialmente cumpre mencionar o significado da palavra dano. No linguajar popular, dano é sinônimo de prejuízo, estrago físico e material, ofensa moral, tudo aquilo que represente uma perda seja ela física, material ou moral. Gonçalves¹⁸³ ensina que “Assim, o dano, em toda a sua extensão, há de abranger aquilo que efetivamente se perdeu e aquilo que se deixou de lucrar: o dano emergente e o lucro cessante”, e ainda Gonçalves¹⁸⁴ conceitua:

[...] enquanto o conceito clássico de dano é o de que constitui ele uma “diminuição do patrimônio”, alguns autores o definem como a diminuição ou subtração de um “bem jurídico”, para abranger não só o patrimônio, mas a honra, a saúde, a vida, suscetíveis de proteção.

Não há como mencionar responsabilidade civil, sem a devida relação com o dano. Para a reparação do dano ou do prejuízo, necessário se faz a sua comprovação, seja patrimonial ou extrapatrimonial.

¹⁸² BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁸³ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 299

¹⁸⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 299

4.4.1 Espécies de dano

Para Gonçalves¹⁸⁵, o “dano pode ser material (ou patrimonial) e moral (ou extrapatrimonial). Pode ser, ainda, direto e indireto (reflexo ou em ricochete)”. Mais adiante Gonçalves¹⁸⁶ complementa:

Material é o dano que afeta somente o patrimônio do ofendido. Moral é o que só ofende o devedor como ser humano, não lhe atingindo o patrimônio. A expressão “dano moral” deve ser reservada exclusivamente para designar a lesão que não produz qualquer efeito patrimonial. Se há consequências de ordem patrimonial, ainda que mediante repercussão, o dano deixa de ser extrapatrimonial.

Direto é o dano que atinge diretamente o lesado ou os seus bens. O indireto, também denominado “dano reflexo” ou “dano em ricochete”, configura-se quando uma pessoa sofre o reflexo de um dano causado a outrem.

Os danos morais não se referem aos prejuízos materiais ou econômicos, estão ligados aos direitos da personalidade da vítima, como a honra, a liberdade, dentre outros. Assim Gonçalves¹⁸⁷ ensina:

No tocante aos bens lesados e à configuração do dano moral, malgrado os autores em geral entendam que a enumeração das hipóteses, previstas na Constituição Federal, seja meramente exemplificativa, não deve o julgador afastar-se das diretrizes nela traçadas, sob pena de considerar dano moral pequenos incômodos e desprazeres que todos devem suportar na sociedade em que vivemos. Desse modo, os contornos e a extensão do dano moral devem ser buscados na própria Constituição, ou seja, no art. 5º, V (que assegura o “direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem”) e X (que declara invioláveis “a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas”) e, especialmente, no art. 1º, III, que erigiu à categoria de fundamento do Estado Democrático “a dignidade da pessoa humana.

Como exemplo de dano moral podemos citar a violação ao art. 22 II da Lei do Inquilinato¹⁸⁸: “II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado”. Se um proprietário ultrapassa esse limite, estará sujeito à responsabilização legal e à penalização imposta por contrato, em cláusula penal, pelo uso indevido, por

¹⁸⁵ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 301

¹⁸⁶ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 301

¹⁸⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 310

¹⁸⁸ BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso 02 de agosto de 2021.

exceder os limites da locação. Entende-se que o lesante, ainda que indevidamente se esqueça do direito de propriedade, estando caracterizado o ato ilícito, deverá repará-lo.

Já a quantificação do dano moral é que é bastante árdua de ser alcançada, e nos dizeres de Gonçalves¹⁸⁹, o mesmo ilustra:

O problema da quantificação do dano moral tem preocupado o mundo jurídico, em virtude da proliferação de demandas, sem que existam parâmetros seguros para a sua estimação. Enquanto o ressarcimento do dano material procura colocar a vítima no estado anterior, recompondo o patrimônio afetado mediante a aplicação da fórmula “danos emergentes--lucros cessantes”, a reparação do dano moral objetiva apenas uma compensação, um consolo, sem mensurar a dor. Em todas as demandas que envolvem danos morais, o juiz defronta--se com o mesmo problema: a perplexidade ante a inexistência de critérios uniformes e definidos para arbitrar um valor adequado.

Mais adiante, Gonçalves¹⁹⁰ complementa:

Predomina entre nós o critério do arbitramento pelo juiz, a teor do disposto no art. 1.553 do Código Civil de 1916. O atual diploma civil mantém a fórmula ao determinar, no art. 946, que se apurem as perdas e danos na forma que a lei processual determinar. O Código de Processo Civil prevê, no art. 509, a liquidação pelo procedimento comum e por arbitramento, sendo esta a forma mais adequada para a quantificação do dano moral. A crítica que se faz a esse sistema é que não há defesa eficaz contra uma estimativa que a lei submeta apenas ao critério livremente escolhido pelo juiz, porque, exorbitante ou ínfima, qualquer que seja ela, estará sempre em consonância com a lei, não ensejando a criação de padrões que possibilitem o efetivo controle de sua justiça ou injustiça.

O dano patrimonial, ou material, é mais fácil de mensurar, pois consiste na lesão concreta ao patrimônio da vítima. Abrange o dano emergente (o que efetivamente se perdeu) e o lucro cessante (o que se deixou de ganhar em razão do evento danoso). Gonçalves¹⁹¹ ensina:

Dano material é o que repercute no patrimônio do lesado. Patrimônio é o conjunto das relações jurídicas de uma pessoa apreciáveis em dinheiro. Avalia--se o dano material tendo em vista a diminuição sofrida no patrimônio. O ressarcimento do dano material objetiva a recomposição do patrimônio

¹⁸⁹ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 319

¹⁹⁰ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 319

¹⁹¹ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 351

lesado. Se possível, restaurando o *statu quo ante*, isto é, devolvendo a vítima ao estado em que se encontrava antes da ocorrência do ato ilícito. Todavia, como na maioria dos casos se torna impossível tal desiderato, busca-se a compensação em forma de pagamento de uma indenização monetária.

O fundamento para a reparação do dano material encontra-se no artigo 402 do Código Civil¹⁹², que assim dispõe: “Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

Como exemplo de dano material oriundo de um contrato de locação predial urbana, pode-se citar a consequência da falta de pagamento regular das prestações do aluguel convencionado no instrumento contratual. O proprietário espera por essa prestação como compensação pelo investimento que fez na aquisição do imóvel colocado à disposição do locatário e também pela necessidade que tem de receber tais prestações para arcar com as suas obrigações perante terceiros. Inicialmente para essa inadimplência já existem as sanções previstas em contrato, como a cobrança, a execução da garantia e até mesmo o despejo; mas supondo-se que com o atraso e até mesmo a falta no recebimento deste aluguel o locador deixou de saldar as suas contas tempestivamente e teve que arcar com multas e juros bancários, ou não conseguiu fechar um negócio importante gerando perdas atuais e futuras. Imagine-se ainda, uma situação em que o locador teve que deixar de fazer uma cirurgia importante agravando seu estado de saúde ou na iminência de grave risco de morte teve que tomar dinheiro emprestado a altos juros, para custear um tratamento. Diversas são as possíveis situações nas quais pode-se ter configurado uma lesão ao patrimônio do locador, que poderá exigir a reparação do dano, a ser medido por liquidação como tratar-se-á a seguir.

4.5 A LIQUIDAÇÃO DO DANO

Como visto até aqui, para que seja configurado um dano, o mesmo deve ser provado, sendo que a prova recai sobre quem a alega, como nos dizeres de

¹⁹² BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

Miragem¹⁹³: “A prova do nexo de causalidade deve ser realizada, como regra, por aquele que pretende ser indenizado, autor da ação reparatória”.

Importante aqui destacar que, o elemento essencial entre a conduta ilícita e o fato danoso, é o nexo de causalidade, como bem definido por Miragem¹⁹⁴:

O nexo de causalidade é, atualmente, o grande protagonista da responsabilidade civil. Trata-se do vínculo lógico entre determinada conduta antijurídica do agente e o dano experimentado pela vítima, a ser investigado no plano dos fatos, para a identificação da causa apta a determinar a ocorrência do dano. A identificação do nexo causal não se admite que se dê como puro arbítrio do intérprete. É atividade de investigação, exigindo-se fundamento e método para a devida precisão.

Mediante o nexo de causalidade, pode-se identificar o autor do dano, e como consequência surge outro elemento importante a ser demonstrado, que é a extensão do dano, como adiante Miragem¹⁹⁵ ensina:

A determinação do nexo de causalidade na responsabilidade civil tem duas funções: identificar quem é o autor material do dano, aí compreendidos não apenas quem desenvolveu atuação direcionada à realização do dano, como também o conteúdo da responsabilidade, delimitando até onde este autor, ou a quem a lei expressa atribua o dever de indenizar, irá responder.

Quando caracterizado e provado o dano, o nexo de causalidade e a extensão do dano, a parte que se encontra em desvantagem perante a outra, tem o direito de pedir para si, por justiça, para que seja promovida a reparação, como forma de se buscar a harmonia e o equilíbrio da relação.

Normalmente acredita-se que a melhor solução sempre está alicerçada no diálogo e na compreensão, pois judicializar uma questão pode tornar-se oneroso e desgastante.

No entanto, quando o diálogo não consegue trazer de volta a harmonia e quando qualquer um dos lados desta relação se vê diante de uma situação danosa configurada, que traga lesão tanto material quanto moral para uma das partes

¹⁹³ MIRAGEM, Bruno. **Responsabilidade Civil**. Editora Forense SP. Pag. 131 Grupo GEN, 2021. 9788530994228. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994228/>. Acesso em: 19 abr. 2022.

¹⁹⁴ MIRAGEM, Bruno. **Responsabilidade Civil**. Editora Forense SP. Pag. 131 Grupo GEN, 2021. 9788530994228. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994228/>. Acesso em: 19 abr. 2022.

¹⁹⁵ MIRAGEM, Bruno. **Responsabilidade Civil**. Editora Forense SP. Pag. 131 Grupo GEN, 2021. 9788530994228. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994228/>. Acesso em: 19 abr. 2022.

envolvidas, existem situações que somente o judiciário poderá reparar; fixando o valor da reparação, observando nestes casos as regras dispostas nos art. 389 e art. 944 e seguinte, do Código Civil¹⁹⁶:

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 944. A indenização mede-se pela extensão do dano.
Parágrafo único. Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização.

Art. 945. Se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor do dano.

Como pode-se observar, há um regramento definido na legislação brasileira para amparar quem se vê lesado em seu direito, conforme já exemplificado anteriormente neste trabalho acadêmico, diante de possibilidades de acontecimentos, oriundas das relações de locações urbanas, que podem levar locadores e locatários a reparar o dano. Com relação a liquidação do dano, Gonçalves¹⁹⁷ ensina:

A indenização, visando, tanto quanto possível, recolocar a vítima na situação anterior, deve abranger todo o prejuízo sofrido efetivamente e também os lucros cessantes. Não terá nenhuma influência na apuração do montante dos prejuízos o grau de culpa do agente. Ainda que a sua culpa seja levíssima, deverá arcar com o prejuízo causado à vítima em toda a sua extensão. De acordo com o ensinamento que veio da *Lex Aquilia* (daí a origem da expressão “culpa aquiliana”), a culpa, por mais leve que seja, obriga a indenizar. Assim, mesmo uma pequena inadvertência ou distração obriga o agente a reparar todo o dano sofrido pela vítima. Na fixação do *quantum* da indenização não se leva em conta, pois, o grau de culpa do ofensor. Se houve culpa – grave, leve ou levíssima –, todo o dano provocado deve ser indenizado.

Vale destacar que na reparação do dano, a vítima tem direito a atualização monetária destes valores, inclusive juros, conforme Gonçalves¹⁹⁸ instrui:

É fora de dúvida que, nas indenizações por ato ilícito, as verbas devem ser corrigidas monetariamente. Deve ser tomado por base, para a estimativa do

¹⁹⁶ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** 2002. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em dezembro 2021.

¹⁹⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 374

¹⁹⁸ GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil.** Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021. Pag. 377

prejuízo, o dia em que ele se deu. Em seguida, procede--se à correção monetária.

Preceitua, com efeito, o art. 389 do Código Civil que, não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros “e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”. Também o art. 395 dispõe que o devedor responde pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, “atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”. Nas obrigações “provenientes de ato ilícito, considera--se o devedor em mora, desde que o praticou” (art. 398).

O estudo da Responsabilidade Civil e da reparação do dano é de grande importância na atualidade, diante dos tempos em que vivemos onde que cada vez mais as pessoas estão cientes de seus direitos, mas nem sempre se conscientizam de seus deveres.

Enquanto cidadãos, direitos e deveres são as duas faces da mesma moeda, onde torna-se necessária a busca pelo conhecimento para que se possa alcançar o equilíbrio e a harmonia.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento do presente trabalho permitiu verificar que o direito à moradia é um direito fundamental, previsto na Constituição da República Federativa do Brasil em seu art. 6º, no capítulo dos direitos sociais. Seu estudo demonstrou que está submetido aos princípios constitucionais, especialmente o princípio da dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil, ao qual estão sujeitas todas as relações, inclusive aquelas submetidas ao direito privado.

Assim como o direito de propriedade, a locação também deve atender aos princípios do direito contratual e obedecer a função social, sob pena de que o não atendimento possa caracterizar um desvio de sua finalidade ou a causação de um dano decorrente de ilícito civil, podendo assim ensejar a responsabilização civil do proprietário ou do locador. O direito de locação pode ser classificado como um direito pessoal de gozo, atributo tanto da posse quanto da propriedade, pois tem como base uma relação obrigacional a ser estabelecida entre locador e locatário.

No decorrer da presente pesquisa, pode-se analisar os aspectos gerais de um contrato, especialmente o contrato de locação predial urbana, que deve ter como premissas o atendimento ao cumprimento da função social e obedecer aos princípios regidos pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, dentre os quais se destacam o princípio da dignidade da pessoa humana, princípio da força obrigatória do contrato, também chamado *pacta sunt servanda*, da função social do contrato, da autonomia da vontade, da boa-fé objetiva, e outros relacionados do capítulo inicial do presente trabalho acadêmico.

A Lei 8245/ 91 conhecida como a Lei do Inquilinato, apresenta em seus artigos 22 e 23 os deveres dos locadores e dos locatários, sem prejuízo das prestações estipuladas em contrato, bem como da aplicação da responsabilidade aquiliana derivada da sistemática aplicada pelo Código Civil 2002 que no título IX do Livro I, trata da Responsabilidade Civil.

Na análise da responsabilidade civil decorrente das obrigações advindas dos contratos de locação predial urbana, é inegável afirmar que a inadimplência ou o descumprimento destas obrigações, gera sanções tais como: a rescisão contratual, o despejo, a execução da garantia, a cobrança, dentre outras enumeradas no último capítulo, assim como a responsabilização civil, que é advinda do dano, e este por sua vez, terá como consequência, o dever de reparar a ser imposto àquele que o causou.

A Responsabilidade Civil está caracterizada quando se encontram os elementos do ato ilícito, previstos no artigo 186 do Código Civil, que são a conduta humana, a culpa ou dolo, o nexo de causalidade, bem como do dano, o qual enseja a obrigação de reparar, conforme previsto no art. 927 do mesmo diploma legal.

O artigo 389 combinado com os artigos 944 e 945 do Código Civil mencionam como se deve reparar ou indenizar em caso de responsabilidade contratual.

Na ocorrência do dano, uma vez provado que é decorrente de uma ação ou omissão de uma das partes do contrato, estando comprovado o nexo de causalidade, o dano tem a medida da extensão em que ele foi provocado. Cabe à parte que pede a reparação provar o dano, sua extensão e o nexo de causalidade entre a ação ou omissão atribuída a outrem e o dano em si, não bastando a alegação, sendo que as modalidades de prova dependerão do dano que se está apurando.

Não houve pretensão de esgotar o tema, muito menos exaurir as possibilidades de interações decorrentes do contrato de locação predial urbana e a reparação civil, mas pode-se comprovar mediante a pesquisa, de que nas relações contratuais de locação predial urbana, existem diversas situações que podem originar a obrigação ou o dever de reparar danos, inseridas do âmbito da Responsabilidade Civil.

Desta feita, não há dúvidas, de que a pesquisa alcançou o seu objetivo e comprovou a hipótese levantada de que, em situações excepcionais, a inexecução do contrato de locação seguido de dano comprovado, leva ao dever de reparar.

REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, Jose de Oliveira. **Direito civil reais**. 5.ed. Coimbra: Coimbra, 2000

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em:

<<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em abril de 2022.

BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. 2002.

Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acervo/legislacao>>. Acesso em abril de 2022.

BRASIL. **Lei 8078**, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre proteção do consumidor e da outras providencias. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em abril de 2022.

BRASIL. **Lei 8245**, de 18 de outubro de 1991. Lei de Locações. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> . Acesso em abril de 2022.

BRASIL, **Lei nº 11.196** de 21 de novembro de 2022. Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm. Acessada em 22 de março de 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.112** de 9 de dezembro de 2009. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em abril de 2022.

BRASIL. Governo Federal. Ministério do Desenvolvimento Regional.

<https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e->

[inadequacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas](#). Acesso em 08 de agosto de 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v.3.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: contratos**. São Paulo: Saraiva, 2002.

COELHO, José Fernando Lutz. **Locação: questões atuais e polêmicas**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2010.

CUNHA, Alexandre dos Santos. Dignidade da Pessoa Humana: O Conceito Fundamental do Direito Civil, in: A **Reconstrução do Direito Privado**. São Paulo: RT, 2002.

Globo Economia e o Déficit Habitacional.

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/04/deficit-habitacional-do-brasil-cresceu-e-chegou-a-5876-milhoes-de-moradias-em-2019-diz-estudo.ghtml>.

Acessado em 08 de março de 2022.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. Disponível em: Minha biblioteca, (20th edição). Editora Saraiva, 2021.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Princípios Sociais dos Contratos no Código de defesa do Consumidor e no Novo Código Civil. **Revista de Direito do Consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, abril-junho, 2002, v. 42.

JR., Gediel Claudino A. **Prática de Locação**. Grupo GEN, 2020.

9788597026375. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026375/>. Acesso em abril de 2022.

MATOS, Mayara Kupinski. **A aplicabilidade da teoria da imprevisão aos contratos de concessão de serviços públicos**: a cláusula rebus sic stantibus como instrumento da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro. 2014. Trabalho de conclusão de curso de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis. 2014.

MATTOS, Juliano Figueiredo de. **Equivalência de prestações e revisão dos contratos**: fundamentos da justiça comutativa na cláusula rebus sic stantibus. 2017. 81f. Monografia de bacharel em direito pela faculdade de direito da universidade federal do Paraná. Curitiba. 2017.

MIRAGEM, Bruno. Responsabilidade Civil. Editora Forense SP. Pag. 131 Grupo GEN, 2021. 9788530994228. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994228/>. Acesso em abril de 2022.

MORAES, Renato José de. **Cláusula rebus sic stantibus**. São Paulo: Saraiva, 2001.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021

SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil: Contratos**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SARLET, Ingo W.; MITIDIERO, Daniel; MARINONI, Luiz G. CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2021.

9786555593402. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593402/>. Acesso em abril de 2022.

SBCOACHING, soluções corporativas. A Pirâmide de Maslow. <https://www.sbcoaching.com.br/piramide-maslow/>. Acesso em 08 de março de 2022.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Responsabilidade Civil e os contratos de Locação Predial Urbana**. 2010. Edição Especial da Revista Jurídica da UNI7. Temas de

Direito Privado: uma homenagem ao Professor Agerson Tabosa. Publicado: 30-04-2010.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito do consumidor: direito material e processual** / Flávio Tartuce, Daniel Amorim Assumpção Neves. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: MÉTODO, 2016.

TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil: volume único**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. Vol. II. São Paulo, Atlas, 2014.