**LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NÃO RESIDENCIAIS E AS MUDANÇAS ADVINDAS COM A NOVA LEI DO INQUILINATO[[1]](#footnote-1)**

Amanda Duarte e Katherynne Dias[[2]](#footnote-2)

José Humberto G. de Oliveira[[3]](#footnote-3)

**SUMÁRIO:** Introdução; 1. Contrato de Fiança; 2. Contrato de Locação 3. Lei do Inquilinato- Lei 12.112/2009; 3.1 Mudanças Advindas com a Edição da Nova Lei do Inquilinato; Conclusão.

**RESUMO**

O presente trabalho abordará um tema bem presente no cotidiano da sociedade, mas pouco conhecido em seus detalhes que fazem toda a diferença. Será exposto tanto no capítulo do contrato de fiança e locação: as características, efeitos, deveres e direitos das partes do negócio jurídico, além de algumas peculiaridades e outras questões. Ademais, serão analisadas as principais alterações ocorridas com a nova Lei do Inquilinato, Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, que deu uma nova redação aos artigos: 4.º, 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 e 74 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Assim, esses artigos além de analisados, serão explicados suas principais alterações de maneira a compará-los com a antiga redação.

**Palavras–chave**: Contrato de Locação. Contrato de Fiança. Lei do Inquilinato. Lei n.º 12.112/2009.

**INTRODUÇÃO**

O contrato de fiança assim como o de locação, são assuntos bastante encontrados no mundo jurídico atual, porém não é de hoje eles são firmados através dos seus documentos e registrados, a fiança, por exemplo, é mencionada até mesmo na Bíblia Sagrada e na grandiosa mitologia grega, e a locação presente desde o Direito Romano Antigo.

A título de um maior esclarecimento sobre o tema em debate será analisado primeiramente de uma forma geral as definições, aspectos, requisitos e seus efeitos até a chegada da extinção de cada tipo de contrato. Para ai assim adentra-se no foco principal do trabalho que explanar o que a Lei do Inquilinato (Lei 12.112/2009), exposto no segundo capítulo do presente paper.

A nova Lei adequou às regras de locações de imóveis urbanos ao Código Civil Brasileiro de 2002 e aperfeiçoou os procedimentos previstos na Lei do Inquilinato, como por exemplo, a ação de despejo, a execução provisória, a ação renovatória, além de questões relacionadas à situação do fiador dentro do contrato de locação. De modo que, essas novas alterações surgiram para entrar em conformidade com os anseios da população, isso, pois, a antiga redação já se encontrava defasada e ocasionava consequências devido à insegurança dos locatários, além de outras questões.

.

**1.CONTRATO DE FIANÇA**

A fiança também é pode ser chamada de caução fidejussória, está prevista do artigo 818 a 839 do Código Civil de 2002, que o define como um negócio jurídico no qual alguém garante cumprir uma obrigação assumida por outra, que é o devedor principal com o credor.

Ela é um contrato típico e nominado, uma vez que se encontra na legislação civil, dentre suas características encontra-se a unilateralidade, já que é quem vai ter a obrigação é somente o fiador, aquele que vai arcar com a despesa caso seja necessário, ou fiadores, onde se constituía a chamada fiança conjunta, havendo aqui a solidariedade passiva entre eles[[4]](#footnote-4), a acessoriedade, pois a fiança é apenas um contrato que acompanha a obrigação principal, a gratuidade, é outro traço, visto que só terá benefícios uma das partes, que é o credor[[5]](#footnote-5).

Uma curiosidade é a fiança é um contrato personalíssimo, transmitida no caso de *mortis causa*, somente até o limite da herança, como prevê o Cód. Civil no seu art. 836. “A fiança é, por fim, um contrato personalíssimo ou *intuitu personae*, por que celebrado em função da confiança que o criador merece” (GONÇALVES, 2007, pág. 528, Direito Civil Brasileiro).

Quanto aos requisitos desse contrato são divididos entre os subjetivos que está a capacidade para ser fiador, incapazes de modo geral não podem constituir como parte, pessoas com certas funções também não podem, como é o caso do leiloeiro, e tesoureiro e objetivos, até alguns sujeitos da entidade públicas e outros, previstos pelo Cód. Civil. Já no que tange as exigências objetivas estão: a natureza acessória, mencionada anteriormente, a possível existência de dividas futuras como negócio de fiança, como melhor explica Gonçalves:

Embora, em regra, a fiança seja concedida a obrigações atuais, as “dívidas futuras” podem ser objeto de fiança; “mas o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação do principal devedor” (CC, art. 821), porque o acessório segue o destino do principal. Tem a jurisprudência reconhecido, efetivamente, que o principio da acessoriedade é que impõe a eficácia da fiança quando somente resultar assente e afirmada a obrigação que determinou a garantia, ou seja, somente quando se torna exigível a obrigação afiançada.

O chamado benefício de ordem ou de execução ocorre quando o fiador é demandado primeiramente, e esse tendo em sua defesa o poder de realizar o chamamento do devedor “principal”, em razão da sua responsabilidade ser acessória e subsidiária. Previsto no art. 827, do Cód. Civil. Como exposto pelo Código Civil Interpretado[[6]](#footnote-6): “pelo benefício de ordem, o fiador, quando demandado pelo pagamento da dívida, exige que sejam primeiro executados os bens do devedor”.

Chegando no caso da extinção da fiança, que acontece com a efetuação do pagamento da dívida pelo devedor principal ou no caso de morte do fiador (direito personalíssimo), já explicado anteriormente e pela exoneração do fiador, conduta contida no art. 835 do Cód. Civil, que prevê que ele deixe esse contrato quando lhe for conveniente.

Cabe também nessa hipótese outros casos, como por atos praticados pelo credor, como por exemplo, a concessão de moratória e a frustação da sub-rogação legal. E o exemplo exposto por Gonçalves em sua obra, onde ele alega que independente de ser acessório esse contrato também se acaba pelos tipos de cessões que faz com que se extingue uma obrigação, como é o exemplo da confusão, onde o devedor é o mesmo fiador, a compensação e as causas ao que o fiador tem direito por questões de exceções pessoais.

Há uma grande polêmica em volta do contrato de fiança que é o fato da possível penhorabilidade do bem de família do fiador. De acordo com STJ, pode sim ocorrer essa possibilidade, porém muitos criticam isso, alegando ser até mesmo inconstitucional, já que se o bem do devedor principal jamais pode ser penhorável, por então o do fiador poderá ser? E assim violando o princípio da isonomia, contido no art. 8º da Constituição Federal, e o da dignidade da pessoa humana, no que diz respeito à moradia, art. 6º da lei maior[[7]](#footnote-7).

**2. CONTRATO DE LOCAÇÃO**

A locação é um contrato em que uma pessoa deixa outra utilizar-se de certo bem, tendo uma data para a iniciação e o termino desse gozo, mediante um pagamento por parte do locatário, aquele que alugou a coisa para com o locador, o proprietário e que ofertou o bem[[8]](#footnote-8), podendo haver outros sinônimos para classificar essas duas partes.

Esse tipo de contrato de maneira geral é dividido em três seções: a locação de coisas (bens infungíveis), de serviços e da empreiteira. Mas é importante ressaltar que devido ao atual Código Civil a prestação de serviço e a empreiteira deixaram de ser vistas como tipos de locações, já que a legislação os trazem após o contrato de empréstimo, e os separando de locação de coisas[[9]](#footnote-9). Dentre as milhares de características encontradas nesse negócio jurídico as mais que mais se destacam são: sua natureza que é multifária, ou seja possui várias forma de correr, a bilateralidade, já que as duas partes possuem obrigações, é oneroso, cumutativo, por não possuir riscos no que diz respeito ao aluguel do bem, as prestações são certas e não aleatórias. E ainda como alega Pablo Gagliano (2005, pág. 201):

O tempo, como exposto, é um elemento essencial no contrato de locação, constituindo em um típico contrato de duração. Tal duração pode ser determinada ou indeterminada, na medida em que haja previsão expressa de termo final ou condição resolutiva a limitar a eficácia do contrato. O que não se admite, em nosso sentir, é a locação vitalícia.

Dentre essas características da locação se distinguem também, se transformando em elementos formais, o objeto da locação, que pode ser bem móvel e imóvel, a retribuição, pois já que é um negócio oneroso possui um preço a ser pago, e o tempo, isto é, a duração do contrato, que deve ser pré-estabelecido no momento na negociação. Mas e se for por tempo indeterminado? O Cód. Civil alega que deve-se então realizar a notificação do locatário para que o bem seja devolvido ao dono no momento em que ele estabelecer, e se no caso for necessário poderá ocorrer a mora e seus efeitos em razão do não cumprimento desse prazo.

Gagliano (2005, pág. 196) em seu livro apresentar um tipo de solução para essa questão, que é a fixação do prazo de entrega ser de acordo com o período que é realizado o pagamento, como bem esclarece:

Assim, por exemplo, se alugo um carro por diária, o prazo de um dia para devolução pode ser razoável; se alugo por semana ou quinzena, o prazo correspondente pode ser invocado. Esse critério tem respaldo na ideia de que esta periodicidade gera um expectativa de percepção da verba.

Sobre os deveres e obrigações das partes, o locador tem por dever basicamente entregar a coisa alugada, assim que haver o término do contrato, e enquanto usufruir dele terá que mantê-lo em perfeito estado, assim como o recebeu, da mesma maneira que garantir o uso pacífico do bem alugado. terá também que responder por defeitos vícios ocultos da coisa, fornecer um recibo de aluguel, e indenizar as benfeitorias necessárias e úteis, quando permitidas pelo mesmo. Já seus direitos são: receber o valor negociado pelo aluguel do bem, cobrar antecipadamente se necessário mover a ação de despejo.

O locatário terá dentre os compromissos usar o bem para o uso aquilo que foi estabelecido no momento do fechamento do contrato. Por exemplo, uma alguém aluga um imóvel assegurando que irá utilizado para moradia, residir nele, mas no cotidiano o usar para estacionar veículos, cobrando por isso, havendo um fim econômica. E havendo assim uma mudança de destinação da coisa, o que não é permitido pela legislação civil. E pagar pontualmente o valor do aluguel, assim também como pagar os encargos de luz, água, etc.[[10]](#footnote-10).

Há várias maneira do contrato de locação se extinguir, mas dentre as mais comuns estão: quando se chaga ao término do contrato, quando ocorrer o distrato ou resilição bilateral, que é quando o locatário entrega a coisa para quem o alugou entes do fim do contrato, o locador readquirir o bem em fato das questões previstas na Lei 8.245/91, e perda total da coisa locada.

**3. LEI DO INQUILINATO- LEI 12.112/2009**

A Lei 8.245/1991, Lei do Inquilinato ou Lei de Locação (como prefere Tartuce[[11]](#footnote-11)) “constitui um *microssistema jurídico* ou estatuto jurídico próprio”, no qual regulamenta a locação de imóveis residências e não residências. Essa lei foi alterada relevantemente, com a publicação da Lei 12.112 em 9 de dezembro de 2009, entrando em vigor em janeiro de 2010, conhecida também como a Nova Lei do Inquilinato. Cabe frisar que o art. 3º da nova lei previa sua entrada em vigor de imediato, contudo a proposta foi vedada e a nova lei entrou em vigor apenas a partir do primeiro mês do ano seguinte de sua publicação.

Nos termos do art.8º, caput, da Lei Complementar 95, de 26 de fevereiro de 1998, a entrada em vigor imediata somente deve ser adotada em se tratando de[[12]](#footnote-12) normas de pequena percussão, o que não é o caso do presente projeto de lei.

Assim, de modo a garantir tempo hábil para que os destinatários da norma examinem o seu conteúdo e estudem os seus efeitos, propor-se que a cláusula de vigência seja vedada, fazendo-se com que o ato entre em vigor em quarenta e cinco dias, nos termos do art. 1º do Decreto-lei 4.657, de 4 de setembro de 1942 – Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro (TARTUCE, p. 372)[[13]](#footnote-13).

Ademais, de acordo com Thaís Fernanda[[14]](#footnote-14) a vacatio legis é de quarenta e cinco dias e, a contagem do prazo foi feita conforme a Lei Complementar 95/1998, assim, como já dito acima, a nova lei entrou em vigor apenas em 24 de janeiro de 2010.

Assim, a Nova Lei do Inquilinato surgiu com o propósito de adequar a questão da locação com as mudanças sociais, vez que a antiga lei já estava defasada no tempo, no qual, muitos proprietários deixavam de alugar seus imóveis por temer a inadimplência por parte do locatário e também pela dificuldade para retomar o imóvel. Nesse sentido, segundo Tartuce, a nova norma pode confirmar a tese que a Lei do Inquilinato, em razão de suas inovações, protege bem mais o locador, e o fiador, do que meramente uma norma protetora do locatário.

Nesse sentido, dispõe o site Câmara & Câmara Advogados[[15]](#footnote-15) dispõe:

Segundo o Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo

(Ibedec), estima-se que em todo o Brasil mais de 3 milhões de imóveis encontram-se fechados, pois os proprietários desistiram de alugá-los. “Com a nova lei, que garante o despejo imediato dos inadimplentes, esses imóveis entrarão novamente no mercado, trazendo um leque maior de opções para os inquilinos e refletindo em uma baixa nos preços, devido à alta oferta”, avalia José Geraldo Tardin, presidente da entidade. Segundo ele, pesquisas mostram também que 96% dos locadores de imóveis têm um único imóvel alugado, demonstrando que a renda do aluguel vai para sua subsistência e faz falta quando não honrado.

Dessa forma, com a facilitação para a retomada do imóvel pelo locador, no qual este tende a se sentir mais seguro para locar seus imóveis e consequentemente, o disponibilizará a locação, assim, o número de imóveis para locação aumenta, havendo, portanto, benefício para ambas às partes, vez que o locatário terá mais opções para locação e o locador, além da segurança pode lucrar com seus imóveis.

Destarte que com a edição da Lei nº 12.112/2009, várias modificações foram inseridas, vez que ela atualizou a Lei nº 8.245/ 91 em conformidade com o Código Civil de 2002 e com as mudanças do Código de Processo civil, proporcionando maior efetividade aos procedimentos judiciais que estão ligados as relações locatícias, além de esclarecer algumas disposições materiais que geraram dúvida na doutrina e na jurisprudência.

De fato, a nova lei aperfeiçoou os procedimentos previstos na Lei do Inquilinato, dentre eles, os procedimentos da ação de despejo, da execução provisória e da ação renovatória. Considerando a recente mudança legislativa e, tendo em vista uma melhor compreensão do tema, os artigos alterados serão analisados no subcapitulo seguinte.

**4.1 MUDANÇAS ADVINDAS COM A EDIÇÃO DA NOVA LEI DO INQUILINATO**

De acordo com o estudo apresentado na monografia de Camila Tristão[[16]](#footnote-16), cada artigo alterado com a edição A Lei nº 12.112/09 será comentado e comparado. Assim, o primeiro a ser modificado foi o art.4º da Lei do Inquilinato, no qual não faz mais referências ao art. 924 do Código Civil de 1916 como acontecia na antiga redação.

Art. 4.º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada (Lei nº 12.112/09).

Assim, quando um contrato é realizado, este surge com o objetivo de ser cumprido por ambas às partes, isso, pois, segundo o princípio norteador dos contratos em geral, pacta sunt servanda os contratos devem ser cumpridos. Todavia, quando este é quebrado, ocasiona a uma das partes prejuízos e por isso, quando a quebra é injustificada, terá a outra direito à indenização, em regra. Ademais, percebe-se que a redação anterior permitia, assim como a nova, a devolução do imóvel pelo locatário, antes do prazo fixado no contrato, mediante o pagamento de multa. Dessa maneira, o locador só poderá retomar o imóvel dentro das hipóteses legais ou contratuais e por outro lado, o locatário poderá fazê-lo mediante o pagamento de multa. (VENOSA, 2005, p.39)[[17]](#footnote-17). Ademais o autor trata da questão do valor da multa:

Seria sumamente injusto, por exemplo, que num contrato de doze meses, tendo a parte cumprida dez meses, respondesse pela totalidade da multa convencionada. Por isso, a jurisprudência procurou reduzir proporcionalmente ao tempo descumprido do contrato. Embora a lei civil outorgasse faculdades ao julgador, o juiz “poderá” reduzir a multa como dizia a lei. A redação do dispositivo tornou essa redução proporcional obrigatória, como remansosamente vinham decidindo os Tribunais.

Nesse sentido, o art. 4º da nova Lei do Inquilinato foi adequado ao novo Código Civil de 2002, adotando o critério da proporcionalidade multa, de modo que esta deve ser calculada de acordo com os meses faltantes e cabendo ao juiz reduzi-la quando ela se demonstrar excessiva, vez que a penalidade deve ser proporcional à obrigação principal.

O art. 12, *caput,* também sofreu alterações com a nova lei. Este art. versa sobre as outras hipóteses de sucessão de locação, contudo não houve grandes modificação, vez que tratou-se apenas de uma adaptação sem alterar o conteúdo, substituindo apenas, a expressão “dissolução da sociedade concubinária” por “dissolução da união estável”. Todavia, uma importante mudança ocorreu em consequência desse art., em relação ao fiador, vez que na antiga redação em caso de um dos cônjuges, dentro das situações previstas, saísse da casa, a locação continuava com aquele que ficasse nela e automaticamente o fiador era exonerado de seus encargos como fiador, já na nova redação, não há essa exoneração automática, vez que o fiador tem o prazo de 30 dias contados da notificação de sub-rogação para decidir se continuará no contrato ou não.

No art. 39 houve alteração no sentido que se buscou positivar o entendimento da jurisprudência, em razão da lacuna existente nos casos em que havia a prorrogação contratual. Assim, uma das questões principais acerca desse assunto era se quando renovado o contrato, o fiador permaneceria responsável, mesmo não tendo sua anuência expressamente. Nesse sentido, a nova redação da lei entendeu que a garantia da fiança é até a entrega das chaves do imóvel, mesmo que seja prorrogado por prazo indeterminado, salvo disposição contratual em contrário, ou seja, o fiador poderá ser demandado para responder por débitos que sejam frutos do contrato locatício, mesmo depois de prorrogado, vez que a sua responsabilidade irá até a entrega do imóvel.

No inciso II do art. 40 a nova lei buscou alteração no sentido de proteger o fiador quando o contrato de locação se encontrar prorrogado por prazo indeterminado possibilitando ao fiador se exonerar de sua função. Assim, caso ele tenha esse interessa, terá que enviar uma notificação de exoneração ao locador, mas mesmo exonerado ele continua responsável como fiador ainda por 120 dias. E por fim, de acordo com o parágrafo único o locador estando ciente da exoneração do fiador, poderá notificar o locatário para que ele apresente um novo fiador dentro do prazo de 30 dias.

Outra alteração ocorreu no art. 59 no qual se acrescentou mais quatro possibilidades preliminares ao rol, além das cinco já existentes, com o objetivo de acelerar e efetivar as ações de despejo. Nesse sentido, Venosa[[18]](#footnote-18) explica que para a concessão de desocupação na ação de despejo, é necessário que haja *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, no qual cabe o autor comprovar.

Para a sua concessão a lei estabelece *numerus clausus*, uma verdadeira enunciação legal do que se entende por fumus boni Iuri e o *periculum in mora*. A natureza dessa liminar, de natureza cautelar evidente, aproxima-se das liminares concedidas nas ações possessórias. Aqui, como lá, antecipa-se o resultado final da contenda, em prol da celeridade da prestação jurisdicional, justificada pela evidencia e limpidez do direito em que se funda a ação, na probabilidade de que o pedido seja atendido e sua demora ocasione prejuízo ao autor. (p.270)

O art. 62 sofreu alteração de modo à torna as ações de despejo fundadas por falta de pagamento de aluguel acessório da locação, e ainda por falta de pagamento de aluguel provisório, diferenças de alugueis ou somente de quaisquer acessórios da locação, mais dinâmicas, além de definir a legitimidade passiva do fiador nesse tipo de ação.

Nesse sentido, de acordo com Venosa (pag. 284)[[19]](#footnote-19) a nova redação possibilita a cumulação do pedido de despejo com a cobrança do aluguel, o que na redação anterior não acontecia, vez que a ação de despejo possuía cunho exclusivamente executório e não admitia o pedido cumulado de cobrança de aluguéis, no qual, mostrava-se rigorosa para o devedor, mas nem sempre favorável ao credor.

Assim, julgado procedente a ação de despejo, aplica-se o art. 64 que também sofreu alteração, vez que o locatário não respeitando o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária do imóvel determinada pelo magistrado, não será necessário para o locador ingressar com uma petição ao juiz requerendo a expedição do mandado de despejo, pois o oficial de justiça já terá a posso deste, ou seja, a inovação presente no art. corresponde ao fato da hipótese de expedição de mandado de despejo ocorrer na própria sentença.

O artigo subsequente também sofreu inovação, vez que na Lei do Inquilinato havia a possibilidade de execução provisória de despejo nas hipóteses dos incisos I, II e IV do art. 9º, não cabendo quando por falta de pagamento como prévia o inciso III. Com a edição da nova Lei do Inquilinato, houve a inclusão do inciso III, estabelecendo também, a redução da caução, fixando-o entre seis a doze meses.

O art. 68 que versa sobre Ação Revisional de Aluguel sofreu consideráveis alterações, no que tange a correção de algumas nomenclaturas, como a substituição do rito sumaríssimo para o rito sumário de acordo com o art. 275 do CC, além de trazer parâmetros para obter melhor prosseguimento do feito, alterando os incisos II e IV e incluindo o inciso V. Assim, a nova redação trouxe, nos casos em que houver a proposta para essa ação pelo locador, que o aluguel provisório não poderá ser superior a 80% do seu pedido e em caso da ação ser movida pelo locatário, esse percentual deve ser inferior a 80% do aluguel já vigente, porquanto na redação anterior cabia ao juiz fixar o valor provisório de acordo com os elementos apresentados no processo.

O penúltimo a sofrer alteração corresponde ao art. 71, que trata dos casos de proposta para Ação Renovatória. Antes, bastava que houvesse a comprovação da idoneidade do fiador (comprovação da capacidade para ser fiador), quando o indicado fosse o mesmo do contrato a ser renovado. Assim, com a nova Lei do Inquilinato o autor deve comprovar que o fiador possui capacidade econômica para suportar os efeitos da fiança. Em outras palavras, o locatário a partir da nova redação tem o dever de comprovar a idoneidade do fiador indicado, mesmo quando se tratar do mesmo fiador do contrato renovado.

Por fim, a última alteração ocorreu no art. 74, no qual ficou mais rígido o despejo nas Ações Renovatórias. Na redação anterior, em caso da ação ser julgada com ou sem resolução de mérito, o despejo só poderia ocorrer depois de 6 meses, a partir que fosse transitado em julgado, o que consequentemente, ainda seria possível recorrer e ficar no imóvel até a decisão final, no qual poderia durar anos. Assim, o prazo para o despejo na nova Lei do Inquilinato, foi reduzido de 6 meses para 30 dias quando feito o pedido na contestação.

**CONCLUSÃO**

Conclui-se com este trabalho, que a Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, veio atender aos anseios da sociedade, beneficiando principalmente os locadores, que estavam se sentindo injustiçados e, os fiadores, na medida em que possibilitou que se exonerassem de suas obrigações, em alguns casos. Em outras palavras, a novidade trazida pela Lei n.º 12.112/09 melhorou a situação dos locadores e fiadores nas relações locatícias. A realidade mostra que a maioria dos locadores possui um único imóvel locado, por isso, a Lei veio protegê-los, dado o risco que eles correm entregando seus bens para locação. O locador aplica todo seu dinheiro na aquisição de um imóvel, para, posteriormente dá-lo em locação e, com isso, obter remuneração (aluguéis), que servirá para complementar sua renda, por isso, precisava ter mais garantias.

**REFERÊNCIAS:**

BERTOLANI, Otavio. [**Nova Lei do Inquilinato. Modificações na Lei 8.245/91**. Blog](http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug/) Câmara & Câmara Advogados. Disponível em: <http://camaraecamara.blogspot.com.br> Acesso em:04/05/2014

COMPACTO, **Vade Mecum; obra coletiva de autoria da Editora Saraiva**. Colaboração de Luiz Roberto Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti. 11º ed. Atual. E ampl. São Paulo: Saraiva, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e** **extracontratuais**. 21.ed. S.Paulo: Saraiva, 2007.

GAGLIANO, Pablo S. e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2005.vol.IV, tomos I e II.

GENOVEZZI, Camila Tristão. **O contrato de locação de imóveis urbanos regulados pela Lei 8.245/91 e as alterações advindas pela Lei nº 12.112/09**. Monografia. Universidade do Vale do Itajaí, 2010. Disponível em: <http://siaibib01.univali.br/pdf/Camila%20Tristao%20Genovezzi.pdf> Acesso em 03/05/2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2007. vol III.

INTERPRETADO, **Código Civil: artigo por artigo parágrafo por parágrafo**/ Costa Machado, organizador; Silmara Junes Chinellato, coordenadora. 5º edição. Barueri, SP: Manoele, 2012.

TARTUCE, Flávio. **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 6º ed. Rio de Janeiro: Forense- São Paulo: Método, 2011.

VENOSA, Silvio de S. **Direito Civil: Teoria Geral dos contratos e Contratos em espécie**. São Paulo: Atlas, 2005. vols. II e III.

VENOSA, Silvio de S. **Lei do Inquilinato Comentado: doutrina e prática: lei n 245/91,** 2010.

YOSHIHIRO,Thais Fernanda Itami Higashibara. **Os reflexos da Lei nº 12.112 na Lei do Inquilinato.** Monografia. Faculdade de Direito de Presidente Dutra, 2010.

1. Paper apresentado à disciplina de Contratos Cíveis e Comerciais [↑](#footnote-ref-1)
2. Alunas do 4º período do curso de Direito, turma 1, turno vespertino, da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco- UNDB. [↑](#footnote-ref-2)
3. Professor Esp., orientador. [↑](#footnote-ref-3)
4. Art. 829, do Cód. Civil: “A fiança conjuntamente prestada a um só débito por mais de uma pessoa importa o compromisso de solidariedade entre elas, se declaradamente não se reservarem o benefício de divisão”. [↑](#footnote-ref-4)
5. VENOSA, Silvio de S. Direito Civil: Teoria Geral dos contratos e Contratos em espécie. São Paulo: Atlas, 2005. vols. II e III. [↑](#footnote-ref-5)
6. INTERPRETADO, Código Civil: artigo por artigo parágrafo por parágrafo/ Costa Machado, organizador; Silmara Junes Chinellato, coordenadora. 5º edição. Barueri, SP: Manoele, 2012. [↑](#footnote-ref-6)
7. TARTUCE, Flávio. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 6º ed. Rio de Janeiro: Forense- São Paulo: Método, 2011, pág. 440. [↑](#footnote-ref-7)
8. DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 21.ed. S.Paulo: Saraiva, 2007, pág. 254. [↑](#footnote-ref-8)
9. TARTUCE, Flávio. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 6º ed. Rio de Janeiro: Forense- São Paulo: Método, 2011, pág. 364. [↑](#footnote-ref-9)
10. DINIZ, Maria Helena. Direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 21.ed. S.Paulo: Saraiva, 2007, págs. 266 a 278. [↑](#footnote-ref-10)
11. TARTUCE, Direito Civil, v. 3: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie. Forence - São Paulo: MÉTODO, 2011, págs. 371 a 379. [↑](#footnote-ref-11)
12. [↑](#footnote-ref-12)
13. TARTUCE, Direito Civil, v. 3: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie. Forence - São Paulo: MÉTODO, 2011, págs. 371 a 379 [↑](#footnote-ref-13)
14. YOSHIHIRO,Thais Fernanda Itami Higashibara. Os reflexos da Lei nº 12.112 na Lei do Inquilinato. Monografia. Faculdade de Direito de Presidente Dutra, 2010. [↑](#footnote-ref-14)
15. BERTOLANI, Otavio. [Nova Lei do Inquilinato. Modificações na Lei 8.245/91. Blog](http://camaraecamara.wordpress.com/2009/11/03/nova-lei-do-inquilinato-modificacoes-na-lei-8-24591-aas-modificacoes-aprovadas-pelo-congresso-privilegiam-o-fiador-o-proprietario-e-o-bom-pagador-mercado-deve-aquecer-rapido-e-os-valores-dos-alug/) Câmara & Câmara Advogados. Disponível em: <http://camaraecamara.blogspot.com.br> [↑](#footnote-ref-15)
16. GENOVEZZI, Camila Tristão. O contrato de locação de imóveis urbanos regulados pela Lei 8.245/91 e as alterações advindas pela Lei nº 12.112/09. Monografia. Universidade do Vale do Itajaí, 2010. Disponível em: <http://siaibib01.univali.br/pdf/Camila%20Tristao%20Genovezzi.pdf> Acesso em 03/05/2014. [↑](#footnote-ref-16)
17. VENOSA, Silvio de S. Direito Civil: Teoria Geral dos contratos e Contratos em espécie. São Paulo: Atlas, 2005. vols. II e III. [↑](#footnote-ref-17)
18. VENOSA, Silvio de S. Lei do Inquilinato Comentado: doutrina e prática: lei n 245/91, 2010. [↑](#footnote-ref-18)
19. VENOSA, Silvio de S. Lei do Inquilinato Comentado: doutrina e prática: lei n 245/91, 2010. [↑](#footnote-ref-19)