

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ACORDO À LEI 8.245/91

RENTAL AGREEMENT ACCORDING TO LAW 8.245/91

Maria Silene Belmude dos Anjos¹

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo apresentar a importância da Lei 8.245/91, que rege os Contratos de Locações dos imóveis urbanos, que por si só é de grande relevância na elaboração dos contratos. Considerando a grande incidência dessa modalidade de negócio jurídico no Brasil. E ao adentrar no assunto, se faz necessário uma atenção especial aos contratos em geral e a liberdade de contratar, tendo como pilar a boa-fé objetiva nos contratos. Finalmente, ao problema levantado: A quem a lei se demonstra mais protetiva, será apontado qual das partes envolvidas, se ao locador ou ao locatário.

Palavras-chave: Contrato. Locação. Imóvel. Locador. Locatário.

ABSTRACT

This article aims to present the importance of Law 8.245/91, which governs the Lease Contracts of urban real estate, which in itself is of great importance in the preparation of contracts, considering the high incidence of this legal business modality in Brazil. And to enter the subject, it is necessary to pay special attention to contracts in general and freedom of contract, with the pillar the objective good faith in the contracts. Finally, the problem raised, Who the law demonstrates more protective, which will be appointed by the parties involved, whether the landlord or the tenant.

Keywords: Contracts. Rental. Property. Landlord. Tenant.

¹ Maria Silene Belmude dos Anjos, pedagoga, advogada, pós graduanda em Contratos pela Faculdade Legale.
E-mail: silene.anjos@yahoo.com.br

1. INTRODUÇÃO

Quando se fala em contrato de locação de imóvel urbano, e no caso específico do residencial, sabe-se que muitos se aventuram em sua elaboração, ou em outras ocasiões, compram-se em papelaria para preenchê-lo, a fim de economizarem e consequentemente incorrerem em grande erro e conflito jurídico.

Muito embora pareça muito simples aos leigos, é de grande complexidade, consagrado em nossa Carta Magna, Código Civil, Princípios Gerais dos Contratos e a Lei 8245/91, que foi promulgada como novo marco nas relações locatícias, a fim de dar segurança jurídica as duas partes, locador e locatário.

Dada a importância da Lei de Locação de imóveis urbanos, todos os imóveis urbanos, qualquer que seja a sua localização, destinados à moradia, ao comércio, à indústria, à educação, à saúde, ao lazer, à cultura, ao entretenimento, ao esporte, enfim a quaisquer atividades, exceto as agrícolas, independentemente da sua localização, devem por ela serem elaborados, entendimento de Gildon dos Santos, (2004, p.59).

Será abordado pontos relevantes da Lei 8.245/91, da locação de imóveis urbanos em geral, assim como sua elaboração. Mas, antes de adentrarmos no assunto, faz-se necessário percorrer pela esteira dos contratos em geral, antecedentes históricos e os princípios norteadores dos contratos. E por fim concluiremos o problema apresentado nesse trabalho: a quem a Lei se apresenta mais protetiva.

2. DOS CONTRATOS EM GERAL

2.1. Negócio Jurídico e Contrato

O negócio jurídico se dá, quando o homem, através da sua manifestação de vontade tem a intenção de gerar efeitos jurídicos; e por sua vez com o fim de adquirir,

resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos, conforme apontado no artigo 81 do Código Civil de 1916, Venosa. [1]

E as regras gerais do direito contratual, que encontra-se no Direito Civil, parte geral, e são aplicadas a todos os negócios jurídicos, não só aos contratos de locação, mas sim, a qualquer negócio jurídico.

Tem-se no artigo 104 do Código Civil, que para a validade do negócio jurídico requer: a gente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita ou não defesa na lei. Portanto, para todo negócio jurídico, e não só aos contratos, aplica-se as regras desse artigo.

2. 2 . Antecedentes históricos

A palavra contrato deriva do latim, *contractu*, que significa unir, contrair. E não era o único termo utilizado no Direito Romano, sim, *convenção*, *de vir junto*, e *pacto*, *estar de acordo*; conforme Venosa. [2]

No Direito Romano primitivo, os contratos, como todos os atos jurídicos, tinham caráter rigoroso e sacramental. As formas deviam ser obedecidas, ainda que não expressassem exatamente a vontade das partes. Na época da Lei das XII Tábuas, a intenção das partes estava materializada nas palavras corretamente pronunciadas. [3]

Já a autonomia da vontade no direito obrigacional, nos vem traçados dos Códigos Francês e Alemão. Em que, ao tratarem um objeto a ser contratado, as cláusulas são discutidas até chegarem ao consenso e conclusão do contrato.

Como se pode notar, nosso Código Civil de 1916, também apontava a igualdade dos contratantes, e o faz vigente no atual diploma e no Código de Defesa do Consumidor.

2.2. Princípios Gerais dos Contratos

Os princípios do Direito Contratual são tão importantes quanto o ordenamento jurídico, e devem estar presentes em todos os contratos e obedecidos nas contratações, pois são normas que orientam todo o sistema jurídico.

2.2.1. Princípio da Autonomia da Vontade

É bem verdade que a autonomia da vontade, esta liberdade para contratar, escolhe-se com quem contratar, e o que contratar. Permite que as partes se valham dos contratos constantes no ordenamento jurídico, ou criem os seus próprios contratos, conforme suas necessidades, mas, que acima de tudo, sejam pautados pela lei.

2.2.2. Princípio da Força Obrigatória dos contratos

Pacta Sunt Servanda, no latim, que significa que os contratos devem ser cumpridos, uma vez que faz lei entre as partes. A não ser nos casos fortuitos e força maior, considerados como exceção. Pois, obriga o contratante cumprir o contrato, e no caso de descumprimento, acarretará a devida indenização pelas perdas e danos.

2.2.3. Princípio da Relatividade dos Contratos

Bom é dizer que o efeito do contrato tem como premissa, produzir efeito somente às partes contratantes, não afetando assim terceiros. Mas, temos também as exceções, como aponta Venosa, [4], por exemplo, no caso de quem redige o contrato, pode vir a ser chamado por via reflexa para os efeitos do negócio.

2.2.4. Princípio da Função Social do Contrato

Nesse princípio prevalece os valores coletivos sobre os individuais. Isto é, limita a autonomia da vontade ante o interesse social, devendo este, sim, prevalecer.

2.2.5. Princípio da Boa-Fé-Objetiva

Em se tratando de boa-fé-objetiva, muito se poderia falar, sem esgotar o assunto, dada a sua grande importância nos negócios jurídicos. Mas, não é o objetivo do presente trabalho, sim, colocar em lugar de destaque, como pilar dos demais princípios.

O que ele é, senão uma conduta comportamental de honestidade, lealdade, retidão e a consideração ao outro contratante, (colocar-se no lugar do outro). O seu conceito é presente nos artigos do Código Civil, 113, 187 e 422, conforme entendimento de Venosa. [5]

Art. 113: Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art. 187: 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.

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

3. A LEI 8.245/91

3.1. Breve relato da Lei 8.245/91

Essa lei de imóvel urbano, de 18 de outubro de 1991, veio em boa hora, pois no Brasil, a locação caracterizava pela multiplicidade de leis, que pelas constantes alterações, provocava dúvidas, gerando prejuízos ao locatário. Ela consolida num só diploma, as normas da locação residencial e não residencial, e por temporada, com propósito de atender às necessidades dos inquilinos, e ao mesmo tempo do proprietário ou locador, para que não arque com o ônus da ação social em demasia.

Trata-se de norma de direito privado, com predomínio de socialização do direito privado, que justifica-se pelo sério problema da moradia, a fim de aumentar a oferta de imóveis para locar, e diminuir o preço, possibilitando atender à procura.

Veio com objetivo de não beneficiar demasiadamente um ou outro contratante. Em seu bojo, restaura os princípios da liberdade de contratar, da autonomia da vontade e do caráter absoluto da propriedade. Enfim, veio possibilitar, que a propriedade venha exercer a sua função social, consagrada em Nossa Carta Magna em seu art.5, inciso XXIII: a propriedade atenderá a sua função social.

Conforme apontada na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro em seu art. 5, claro está que o juiz na aplicação da lei deverá atender aos fins sociais e as exigências do bem comum em seus julgamentos. E, em relação à lei em questão, certo é o equilíbrio, não ao individualismo, com vistas às exigências da finalidade social e do bem comum.

Essa lei atenderá a locação de imóvel urbano, destinada a fim residencial, não residencial (comercial) e temporada.

3.2. As locações não enquadradas na Lei 8.245/91

Conforme o artigo primeiro da lei, são excluídos, e continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

- a) As locações:
 1. de imóveis de propriedade da união, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
 3. de espaços destinados à publicidade;
 4. em apart-hotéis, hotéis- residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços a usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) Arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

3.3. Da locação de imóvel urbano em geral

Quando se fala em locação, o Código Civil em seu artigo 565, dá uma visão bem clara do seu conceito, que em outras palavras, nada mais é do que uma pessoa dar a outra, por tempo determinado ou não, o uso de coisa infungível, mediante remuneração.

Chama-se locador (senhorio), aquele que dá o bem em locação, e o locatário (inquilino) quem recebe o bem. O locatário pode ser qualquer pessoa física capaz, ou jurídica de direito público ou privado. Já o locador, Gil do Santos conceitua: [6]

Como regra, o proprietário de uma coisa é quem pode dá-la em locação, mas, não apenas ele. Assim, que tem a livre disposição do uso e gozo de uma coisa pode juridicamente entrega-la em locação, seja pessoa natural ou física, seja pessoa jurídica.

Locador, portanto, pode ser proprietário (CC/2002, art. 1.228) e também outras pessoas, como usufrutuário (CC/2002, art. 1.394), o comodatário (CC/2002, art. 579), o possuidor (CC/2002, art.1.196), o fiduciário (CC/2002, art.1.953), o pai e a mãe, como administradores legais dos filhos (CC/2002, art.1.689, II), o mandatário (CC/2002, art. 653 e art.667), o próprio locatário, se consentir o locador (art. 13 desta Lei), o espólio (representado pelo inventariante, CPC, art. 991,II (novo CPC 618, II), [7] o condomínio edilício (pelo síndico, CC/2002, art. 1.374, uma vez que foram revogados os artigos 1º a 27 da Lei 4.591/64), o condômino que administra coisa comum sem oposição dos outros, porque se presume mandatário comum (CC/1916, art.640) ou representante comum (CC/2002, art. 1.324).

Dentre as peculiaridades da Lei, no seu art. 4º, reza que no prazo estipulado da duração do contrato, o locador não poderá reaver o imóvel, já o locatário, poderá devolvê-lo, pagando multa proporcional, ou o estipulado judicialmente. E se decorrer de transferência pelo empregador, ficará isento da multa, se notificar o locador no prazo mínimo de trinta dias.

Cumpra observar os motivos do distrato, no seu art.9º, que se dará por mútuo acordo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual; em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos e reparos urgentes determinados pelo Poder Público.

Os deveres dos locadores e locatários, que compreendem os artigos 22 e 23, devem ser observados e cumpridos, mesmo não constando nas cláusulas contratuais, por se tratar de ordem pública.

Em se tratando de ações previstas na lei, tem-se: a ação para reaver o imóvel locado que é a de Despejo, a ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação, a ação Revisional de Aluguel e a ação Renovatória.

3.4. Locação Residencial

Oportuno se torna dizer que a locação residencial no art. 46, enfatiza quanto a locação por escrito e prazo igual ou superior a trinta meses, tendo em vista a função social, resguardar o locatário pela segurança do percurso do prazo, isto é, um tempo suficiente para se acomodar e organizar. E ao mesmo tempo ao locador, com a devida segurança da Denúncia Vazia, que findo o prazo de trinta meses, poderá reaver o imóvel sem motivação.

Já as locações com prazo inferior a trinta meses, têm-se a Denúncia Cheia, que só é possível a retomada do imóvel nos casos elencados pela lei, e muitas vezes difíceis de serem cumpridas, dentre elas, se a vigência da locação for ininterrupta e ultrapassar cinco anos.

O objetivo do legislador no caso em concreto foi dar respaldo às duas partes, observado o prazo igual ou superior a trinta meses.

3.5. Locação de Temporada

Nas locações por temporada, tem com premissa o prazo não superior a noventa dias, e a possibilidade de receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos.

Nestas locações compreendem, conforme art.48, à residência temporária, para a prática do lazer, realizações de cursos etc.

3.6 Locação Não Residencial (Comercial)

Neste tipo de modalidade de locação, teve o legislador o objetivo de proteger o locatário, isto é, o empresário, juntamente com seus bens materiais, sua clientela, e o ponto. Desde que cumulativamente cumpra os requisitos da lei. O direito a renovação independem das partes, mesmo que não esteja convencionado em contrato; conforme artigo 51:

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

- I- o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- II- o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III- o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Cumprido o prazo, quando bom é a renovação compulsória, mas, se impossível, o caminho será o ajuizamento, através da Ação Renovatória, obedecendo o prazo de um ano no máximo a seis meses no mínimo ao término do contrato.

Também há as exceções na lei, em que o locador não estará obrigado a renovar a locação, conforme artigo 52.

4. A elaboração dos contratos de locação

4.1. Atos iniciais

Antes de se elaborar o contrato de locação, faz-se necessário nos atos iniciais, a verificação, tendo em vista imprevisibilidades futuras. (i) Locador: Certidão de Ações Trabalhistas, Certidão de Distribuição Cíveis, Certidão Criminal, Serasa, SCPC; (ii) Locatário- idem; (iii) Imóvel: Certidão de Matrícula ou Transcrição, e Certidão negativa da Prefeitura.

4.2. Requisitos essenciais à elaboração do Contrato

4.2.1. Partes

Em relação às partes, quanto mais pessoas envolvidas (locatários) é muito mais satisfatório ao locador em se tratando do cumprimento da obrigação.

Ainda, quando ocorrer que a parte seja menor de dezesseis anos (absolutamente incapaz), será representado pelos pais ou representante legal. Se, maior de dezesseis anos e menor de dezoito anos (relativamente incapaz), será somente assistido. A não ser, quando da habilidade à prática de todos os atos da vida civil.

Faz-se necessário também que se observe o regime de casamento das partes envolvidas, juntamente com suas peculiaridades.

4.2.2. Objeto

O imóvel e sua localização, juntamente com o memorial descritivo, isto é, todo o acessório que o compõe e as condições em se encontra. Pois, na vigência do contrato, o locador é responsável pela estrutura (vazamento, rachadura etc), e o locatário pela manutenção.

4.2.3. Garantias

Quanto às garantias no contrato de locação, são elas: a caução, a fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de fundo de investimento, é que aponta em seu artigo 37, incisos de I a IV. Na prática as mais utilizadas são a fiança e seguro fiança (o mais eficaz).

Muito embora haja quatro modalidades de garantias, mas, uma só poderá ser exigida num mesmo contrato de locação, sob pena de nulidade. Portanto, no contrato de locação, só comporta uma garantia ou nada, sendo esta última, no caso de Ação de despejo com Liminar.

4.2.4 Prazo

Quanto ao prazo da vigência dos contratos, muito embora haja liberdade na sua estipulação, deve-se observar cada modalidade, conforme a Lei norteia. Tendo em vista o equilíbrio social e a boa-fé objetiva.

4.2.5. Do valor do aluguel e reajustes

É livre as partes convencionarem o valor do aluguel; quanto aos reajustes, em se tratando de locação residencial, o previsto em lei específica. Não é permitida outra moeda, a não ser a corrente do Brasil. Também há casos específicos de revisão judicial, ajustando a preço de mercado; da antecipação de pagamento no caso de temporada; e quanto ao valor da sublocação que não pode exceder a locação, compreendidos nos artigos 17 a 21, da presente lei.

4.2.6. Demais Cláusulas Contratuais

Uma vez, que o contrato faz lei entre as partes, as cláusulas deverão ser elaboradas e norteadas de acordo com a legalidade no ordenamento jurídico, valores e princípios.

E estas, se necessário deverão ser discutidas a fim de que ampare e dê segurança às duas partes.

5. Conclusão

Por todo o exposto, para elaboração de um contrato de locação urbana, os quesitos importantes devem ser observados. Além de toda legislação vigente, os princípios são de suma importância, com destaque a boa-fé objetiva. Observando que o contrato faz lei entre as partes. E ninguém melhor para elaborá-lo, que um Operador do Direito, especialista em Contratos. E isto posto, trará segurança jurídica às duas partes, locador e locatário.

Quanto ao protecionismo, muito embora, uma grande corrente defenda que esta lei é mais benéfica ao locatário, e fazendo um paralelo ao Código de Defesa do Consumidor, sendo o consumidor mais vulnerável na relação. Vê-se que o legislador ao elaborar a lei, teve uma grande preocupação com o locatário, pois anterior à lei, era o mais prejudicado na relação jurídica. Mas, em que pese tal beneficiamento, a lei também é muito benéfica ao locador, ao dar respaldo em tantos quesitos relevantes, dentre eles: (i) a locação poderá ser desfeita por falta de pagamento; (ii) os deveres

do locatário; (iii) das garantias locatícias (em especial, o seguro de fiança); (iv) liminar, na Ação de Despejo, quando não houver garantia; (v) locação acima de 30 meses, Denúncia vazia; (vi) das possibilidades que não é obrigado a renovar contrato não residencial; (vii) ação de despejo para reaver o imóvel; (viii) ação revisional, a fim de adequar a valor de mercado etc. Ainda que a morosidade da demanda judicial, seja prejudicial ao locador, pelo espaço de tempo, a causa não é a Lei, e sim, da quantidade de demandas em excesso no judiciário.

Portanto, esta lei é muito completa, praticamente auto suficiente, encontramos suas regras próprias, no direito material, no direito procedimental e no direito penal. Pela observância dos aspectos analisados, contrato de locação elaborado obedecendo todo preceito legal, os princípios, e em especial da boa-fé objetiva, tem-se um equilíbrio na relação jurídica, e quando há esse equilíbrio é benéfico às duas partes com resultado de segurança jurídica.

1. REFERÊNCIAS

- CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Caetano. Manual de direito romano. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1953. v.1.
- DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada (Lei n. 8245, de 18-10-199). 6. Ed..atualizada. São Paulo: Saraiva, 2001.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil- Volume IV- Contratos. São Paulo: Saraiva, 2008.
- SANTOS, Gildo. Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada (Doutrina e Prática), Lei nº 8.245, de 18-10-1991. 11. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2012.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume II, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 6. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume I, Parte Geral. 5. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2005.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume III, Contratos em Espécie. 10. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010.

- BAGGIO, Andrea. Locação de Bens Imóveis Urbanos na Atualidade. Disponível em: <http://www.acervodigital.ufpr.br>. Acesso em: 28 mai.2016.
- FACCI, Lucio Picanço. Aspectos gerais da locação do >imóvel urbano. Disponível em: <<http://www.jus.com.br>>. Acesso em: 26 jul.2016.

2. REFERÊNCIAS

- [1] VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume II, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 6. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.
- [2] VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume II, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 6. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.
- [3] CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Caetano. Manual de direito romano. 2.ed. São Paulo: Saraiva,1953. v.1.
- [4] VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume II, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 6. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.
- [5] VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil, Volume II, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 6. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.
- [6] SANTOS, Gildo. Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004, p. 58.
- [7] Grifo do autor, referente atualização do NCPC.