

LOCAÇÃO DE PRÉDIOS E LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO

RESUMO

Este estudo tem por objetivo, realizar uma análise dos principais aspectos da espécie contratual de locação de Prédios e Locação de Prédio urbano, norteados substancialmente com base no que dispõe a Lei nº 8.245/91. Esse estudo não tem como objetivo realizar uma análise exaustiva do assunto, uma vez que esta é intrinsecamente ligada com a situação inúmeros conflitos gerados pela locação. Procurar-se-á, explorar as questões levantadas no trabalho de direito civil e empresarial.

Palavras Chave: Locação de Contrato, Contrato e suas garantias

1. INTRODUÇÃO

O contrato sempre será a opção mais importante para a gestão de um negócio, é ele que determina a responsabilidade entre as partes quando estas de alguma forma escolhem de comum acordo seguir com algo que envolve de ambos os lados o compromisso e a responsabilidade por essa escolha.

2. DESENVOLVIMENTO

Do presente estudo, verifica-se que o contrato de locação é regulamentado por mais de um diploma legal, variando de acordo com o objeto da relação inquilinária. Quando se trata de locação de imóveis urbanos, salvo algumas exceções – como mencionado no presente trabalho, o estatuto que disciplina o negócio é a Lei 8.245/91, ou seja, a Lei do Inquilinato.

Esta lei relativiza um consagrado princípio do Estado de Direito, qual seja, o da liberdade contratual, posto que por meio de suas normas busca diminuir a desigualdade de condições existente entre o locador e o locatário. A lei atual inovou no que diz respeito ao tratamento das partes que participam do contrato de locação.

Ao contrário de legislações anteriores que possuíam cunho extremamente patrimonialista e primavam pela prevalência da vontade do locador, defendendo os interesses do proprietário do bem; na Lei 8.245/91 o inquilino passou a ser visto como parte mais fraca e hipossuficiente na relação jurídica.

Dessa forma, sob pretexto de restabelecer a igualdade entre os contratantes, a Lei 8.245/1991 traz em seu texto clara proteção ao locatário. Consta em seu corpo algumas normas protetivas do locatário – por exemplo, artigos: 4º, 8º, 11, 12,, 27, 45, 47 e 51.

Porém, tal postura adotada pelo legislador deve ser vista com cautela, eis que traz, de certa forma, prejuízo a circulação de riqueza no âmbito da sociedade. Pois, diante de uma lei que privilegia em inúmeros aspectos o locatário, o proprietário, detentor do capital, se vê acuado, e busca novas formas de investir seu dinheiro, fugindo do mercado imobiliário. Quem antes adquiria imóveis e os colocava à disposição do inquilino, deixa de fazê-lo.

Como grande parte da população brasileira vive em residências alugadas, pois não tem renda suficiente para adquirir a casa própria, a consequência deste recuo do proprietário, em uma economia de mercado é de simples constatação: grande procura e pouca oferta.

Este resultado faz com que os proprietários e administradoras de imóveis possuam grande poder de barganha com relação aos inquilinos, e assim elevem o preço do bem, dificultando ainda mais a situação do locatário.

A iniciativa privada, assim, não consegue sanar o problema. O Estado assumindo um papel intervencionista constrói as chamadas “casas populares”, entretanto, onerado demasiadamente com obrigações sociais, fracassa nesta tarefa, e não consegue atingir um mínimo aceitável da população.

Logo, vê-se que essa Lei que foi criada com objetivo de proteger o locatário, de certa forma, é falha, pois acompanhando o ciclo acima exposto, “no final das contas quem acaba pagando” é o próprio inquilino, a parte mais fraca da relação jurídica.

Outro aspecto do contrato de locação a ser questionado é o seu caráter de transitoriedade.

Além disso, como esta modalidade de contrato vai automaticamente se prorrogando no tempo, as pessoas se vêem estimuladas a permanecer no imóvel, diante da comodidade. Como o locador também se vê satisfeito, eis que seu imóvel está, mensalmente, lhe rendendo determinada quantia, não vê necessidade de pleitear sua retomada.

Assim, uma relação jurídica inicialmente realizada com o intuito de ser transitória, acaba se postergando no tempo, e tendendo a “perpetuidade”.

Por fim, note-se que apesar de ser um negócio jurídico comumente realizado, a sua regulamentação, ou seja, a Lei 8.245/91, possui certos aspectos que merecem crítica e sendo assim, espera-se, portanto, uma maior atenção tanto do juiz na solução de conflitos que envolvam a locação de bens imóveis urbanos, como das partes ao celebrarem o contrato, para que considerem estes fatores ao estabelecerem as cláusulas contratuais.

O contrato consensual decorre da manifestação de vontade das partes. Consiste no acordo das partes, na manifestação de vontade dos contraentes em celebrar o contrato, as partes obrigam-se a uma certa prestação porque querem, por vontade própria.

2.1 Independe da forma.

Dessa forma não é solene. Pode ser verbal ou escrito, não é imposta uma forma para que se aperfeiçoe.

“O consentimento deverá ser inequívoco, não se exigindo, porém que seja expresso (escrito ou verbal); não se requer, obrigatoriamente, manifestação direta da vontade; será suficiente o consentimento indireto, pois nada impede que alguém, tacitamente, permita a outrem usar e gozar de imóvel que lhe pertence, desde que o ocupante lhe pague um preço correspondente a esse uso e gozo.”

Logo, acordo de vontades é suficiente por si só para a celebração do contrato de locação.

2.2 Sinalagmático.

Bilateral, ou seja, envolve uma prestação e uma contraprestação. Uma pessoa obriga-se a ceder a coisa à outra, e tem o direito de receber um valor por isso; enquanto o locatário tem o direito de ter acesso ao bem que alugou, e possui deveres com relação ao pagamento e ao zelo da coisa. Neste caso, a prestação realizada pelo locador é disponibilizar a posse do objeto locado e, em contraprestação, o locatário paga a remuneração.

- Contrato comutativo. Aquela em que as partes já sabem quais são as prestações, ou seja, essas são conhecidas ou pré estimadas.
- Trato sucessivo ou de Duração Continuada, já que se prolonga no tempo.
- Impessoal, visto que mesmo com a morte da parte o contrato continua em vigência, tanto o Código Civil quanto a Lei do Inquilinato permitem a transmissão do contrato aos herdeiros.
- Oneroso. Há remuneração do locador pelo locatário.
- É a retribuição dada ao locador pelo locatário, periodicamente, em troca do uso e do gozo da coisa.
- Preço também deverá ser certo e determinado, ou ao menos determinável, havendo possibilidade de ser renegociável caso ambas as partes acordem ou por arbitragem judicial se normalmente o aluguel é pago periodicamente – mensalmente, ou quinzenalmente; mas há possibilidade de se pagar antecipadamente o valor total devido, como nos casos de locação para temporada

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.



Modelo Contratual

LOCADORA fora dos prazos e condições fixadas neste contrato serão havidos como mera tolerância e não induzem novação objetiva nem subjetiva do estipulado.

3.5 – Serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO os seguintes pagamentos de energia elétrica e manutenção necessária.

3.6 – Fica a cargo da LOCADORA os pagamentos de cotas condominiais e IPTU.

Cláusula 4ª (Das Benfeitorias e Direito de Vizinhança)

4.1 – O LOCATÁRIO não poderá introduzir no IMÓVEL objeto deste contrato, quaisquer modificações, adaptações, benfeitorias ou obras especiais, sem prévia autorização, por escrito, do LOCADOR.

4.2 – O LOCATÁRIO não poderá reter nenhuma benfeitoria que introduzir no imóvel e também não poderá exigir do LOCADOR indenização alguma pelas benfeitorias que fizer no mesmo.

4.3 – O LOCATÁRIO se compromete a não causar perturbações para a vizinhança mediante abuso sonoro, danos materiais e bebedeira.

4.4 – O uso da GARAGEM é coletivo e deverá obedecer as regras de urbanidade e bom senso entre os moradores.

Cláusula 5ª (Da Entrega do Imóvel)

5.1 – Por ocasião da devolução do IMÓVEL, o LOCATÁRIO marcará dia e hora para que o LOCADOR o vistorie e firme o comprovante de recebimento das chaves.

5.2. Caso forem constatados danos ou faltas, que não previamente descritos no Laudo de Vistoria, as reposições e reparos respectivos serão executados por conta do LOCATÁRIO, que pagará também o aluguel proporcional até o dia da efetiva restituição do IMÓVEL nas mesmas condições apuradas no Laudo de Vistoria realizados à época da assinatura deste Contrato, ressalvado o desgaste normal do IMÓVEL e seus ACESSÓRIOS MÓVEIS, bens móveis que guarnecem a residência, decorrente de seu uso regular.

Cláusula 6ª (Disposições Finais)

6.1 – No caso de desapropriação do IMÓVEL, as PARTES ficarão desobrigadas em relação às cláusulas deste contrato, ressalvados os direitos originados de sua execução durante o período anterior ao ato expropriatório.

Cláusula 10ª 10.1 – Nos moldes do que autoriza a disposição contida no artigo 58, inciso IV, da Lei no. 8.245/91 é certo que as eventuais citações, intimações ou notificações, far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, também mediante “fac-símile” ou por via eletrônica, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, para os destinatários e endereços mencionados no preâmbulo deste contrato. E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente, em três vias de igual teor e para um único efeito de direito, o qual assinam com duas testemunhas.

Cláusula 7ª (Do Foro Eleito)

7.1 – Fica eleito o Foro da Comarca de _____, por mais privilegiado que outro possa ser para discutir em juízo qualquer cláusula do presente contrato.

E por estarem justos e contratados, conforme a cláusulas acima, ambas as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, que fazem prova do CONTRATO DE LOCAÇÃO, entre ambas como também perante terceiros.

LOCADOR

LOCATÁRIO

Testemunhas:

3. CONCLUSÃO

O contrato de locação de bens imóveis é instrumento que materializa a vontade de ambas as partes que integram a relação locatícia. Os contratantes buscam por este meio de negócio jurídico obter alguma vantagem: o locador pretende fazer de seu imóvel uma fonte de renda, e dessa forma obter ganho financeiro; e o locatário tem como objetivo satisfazer algumas de suas necessidades básicas como moradia e segurança, e em se tratando de imóvel alugado com fins comerciais, almeja valer-se do contrato de locação para prover seu sustento e de sua família, além de desenvolver uma atividade comercial com fins lucrativos, ampliando seu patrimônio.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: **Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 19 ed. 3 vol. São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: **Contratos e Atos Unilaterais**. Volume III. São Paulo: Saraiva, 2004.