

**FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE  
BACHARELADO EM DIREITO**

**JOSE CARLOS ALMEIDA**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO FRENTE À QUEBRA  
CONTRATUAL NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

**Aracaju  
2016**

**JOSE CARLOS ALMEIDA**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO FRENTE À QUEBRA  
CONTRATUAL NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Monografia apresentada à Faculdade de  
Administração de Negócios de Sergipe,  
como um dos requisitos para obtenção de  
grau de Bacharel em Direito.

Orientadora:  
Prof.<sup>a</sup> Esp. Gilda Diniz dos Santos

**Aracaju**  
**2016**

**JOSE CARLOS ALMEIDA**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LOCATÁRIO FRENTE À QUEBRA  
CONTRATUAL NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Monografia apresentada à Comissão Julgadora  
da Faculdade de Administração de Negócios de  
Sergipe, para obtenção do grau de Bacharel em  
Direito.

Aprovada em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Professora Esp. Gilda Diniz dos Santos**  
Faculdade de Administração Negócios de Sergipe

---

**Profª. Ms. Patricia Andrea Caceres da Silva**  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

---

**Profº. Ms. Kleidson Nascimento dos Santos**  
Faculdade de Administração Negócios de Sergipe

À minha esposa, Valdenice, que de forma especial e carinhosa me deu força e coragem, me apoiando nos momentos de dificuldades, e acima de tudo compreensão e tolerância ao perceber minhas angustias e dificuldades, quero dedicar também aos meus Filhos, Carlos Junior e Carlos Gabriel, que também são estudantes e souberam compreender, e iluminaram de maneira especial os meus pensamentos me levando a buscar mais conhecimentos. E não deixando de dedicar de forma grata e grandiosa meus pais, Alexandrina Almeida e Jose Miguel dos Santos (*in memoriam*), que são os responsáveis pela minha existência.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades.

A Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram a janela que hoje vislumbro um horizonte superior, eivado pela acendrada confiança no mérito e ética aqui presentes.

À minha orientadora professora especialista Gilda Diniz dos Santos, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivos.

Aos meus pais, pelo amor, incentivo e apoio incondicional.

A minha Família, pela paciência, tolerância e compreensão durante todos esses períodos de atividades acadêmicas.

E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

O sucesso é um professor perverso. Ele seduz as pessoas inteligentes e as faz pensar que jamais vão cair.

Bill Gates

## RESUMO

A abordagem do presente estudo gira em torno das questões relacionadas às obrigações no cumprimento das cláusulas contratuais na locação de um imóvel. A locação de um imóvel, mediante a execução de um contrato, impõe a importância da relação locatícia na sociedade, tratando-se de um instituto que visa a moradia digna àqueles que não possuem condições financeiras de possuir seu próprio imóvel, ou que estão em um contexto de transitoriedade, mediante remuneração ao proprietário do bem. A obrigação de obedecer e cumprir as cláusulas contratuais estão expressos no ordenamento através da Lei nº 12.112/2009, da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002 que versam sobre os direitos e deveres de locadores e locatários. O objetivo geral deste estudo é analisar a responsabilidade civil do locatário quando ocorre a quebra contratual na locação de um imóvel. Sendo assim, as implicações, tidas inicialmente como roteiros de um acordo justo, inspirado em uma ética natural, acabaram sendo vistas, por conta da ótica dos legisladores, e a confiança gerada pela representação legal, como o produto acabado da razão e da civilização entre locador e locatário. A responsabilidade civil elencada persistiu na apreciação do fenômeno obrigacional sob a luz da vontade individual de se cumprir ou não um contrato firmado. A abordagem metodológica utilizada foi o método dedutivo de pesquisa bibliográfica, constituída principalmente de livros jurídicos, artigos científicos, bem como confrontamentos dos pontos de vista de diversos autores e a legislação pertinente para que se chegasse à questão da legitimidade dos contratos de locação de imóveis, para depois ser efetivada a análise dos pressupostos e sujeitos, e do paralelo entre obrigações e direitos do locatário. Conclui-se que quando as cláusulas contratuais não são cumpridas, no entendimento prescrito na lei, aos locatários são impostas todas as normas legais da locação, bem como os conceitos que envolvem o melhor juízo sobre o contrato de locação do imóvel, seus direitos e obrigações pré-estabelecidos, os procedimentos que os definem, bem como, de qualquer eventual reparação ao locado.

**Palavras-Chave:** Contratos. Locação de Imóveis. Locador. Locatários. Responsabilidade Civil

## ABSTRACT

The approach of this study revolves around issues related to obligations in compliance with contractual clauses in the lease of a property. The leasing of real property upon execution of a contract, the importance of the relationship locates in society, in the case of an Institute which aims to decent housing to those who do not have financial conditions of owning your own property, or that are in a context of transience, against remuneration to the owner of the well. The obligation to obey and comply with the contract terms are expressed in the land-use through law nº 12,112/2009, of the Federal Constitution of 1988 and of the Civil Code of 2002 which focused on the rights and duties of landlords and tenants. The overall objective of this study is to analyze the civil liability of the lessee when the breach of contract on the lease of a property. Therefore, the implications, considered initially as scripts of a fair deal, inspired by a natural ethics, ended up being seen, due to the optics of the legislators, and the confidence generated by legal representation, as the finished product of reason and civilization between lessor and lessee. Civil liability entered persisted in appreciation of the given phenomenon in the light of the individual's will to fulfill a contract. The methodological approach used was the deductive method of bibliographical research, composed primarily of legal book, scientific articles, as well as confrontations of views of various authors and the relevant legislation so that if it came to the question of the legitimacy of the lease contracts of real estate, to be carried out the analysis of the assumptions and subject, and the parallel between obligations and rights of the lessee. It is concluded that when the contractual terms are not met, the understanding prescribed in law, tenants are imposed all the legal provisions of the lease, as well as concepts that involve the best judgment on the lease of the property, your rights and obligations, pre-established procedures that define them, as well as, any repairs to the leased property.

**Keywords:** Contracts. Leasing of real estate. Lessor. Renters. Civil Responsibility

## LISTA DE ABREVIATURAS

ART.	ARTIGO
CC	CÓDIGO CIVIL
CCG	CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS
CF	CONSTITUIÇÃO FEDERAL
CPC	CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL
TJ-SP	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
TJ-RS	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>2 DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>14</b>
2.1 Conceito de Imóveis.....	14
2.2 Contrato de Locação de Imóveis.....	15
2.3 Legitimidade Processual na Locação de Imóveis.....	18
<b>3 RESPONSABILIDADE CIVIL: ELEMENTOS.....</b>	<b>22</b>
3.1 Antecedentes Históricos.....	22
3.2 Pressupostos.....	23
3.2.1 Conduta humana.....	24
3.2.2 Dano.....	25
3.2.3 Nexo de causalidade.....	26
3.3 Elementos.....	28
<b>4 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DE LOCATÁRIOS.....</b>	<b>30</b>
4.1 Conceito de Locatário.....	30
4.2 Relação Jurídica Entre Locador e Locatário de Imóveis.....	31
4.3 Responsabilidade Civil do Locatário na Quebra de Contrato.....	32
4.4 Decisões Jurisprudenciais.....	36
<b>5 TERMOS DE UM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.....</b>	<b>43</b>
<b>6 CONCLUSÃO.....</b>	<b>47</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>50</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O ordenamento que trata do aluguel de imóveis, A Lei nº 12.112/2009, conhecida por “Lei do Inquilinato”, trouxe consigo as mudanças necessárias para se perpetuar, estabelecendo a força legal de interpretações judiciais estabilizando o mercado imobiliário. Assim, adaptou-se essa lei à jurisprudência dos Conselhos Jurídicos pátrios, excluindo de vez as principais dúvidas existentes ao longo de anos, devido às interpretações distintas, em não ser resolvidas, exigindo a aplicação rigorosa da lei.

Insurge da Lei nº 12.112/2009, a proteção de liberdade de contratação dentre os elementos envolvidos, excepcionalmente quanto ao valor a ser contratado, passando pelo conceito do contrato de arrendamento no ordenamento legal brasileiro, e pela conceituação de direito de preferência, bem como pelas características, elementos e requisitos.

Embasada na Carta Magna, o entendimento estabelecido sobre o aluguel de imóveis existenciais e patrimoniais, referentes à moradia, o da permanência de um indivíduo em sua residência estão dispostos nos Art. 1º, III, Art. 5º, XXIII e Art. 6º que regulamenta o fundo empresarial, à livre iniciativa e à propriedade.

O CC/2002, em seu art. 565, conceitua a locação de coisas como o acordo através do qual “uma das partes se obriga a ceder a outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. A locação de gozo envolve, além do uso, a apropriação, também, dos frutos.

Sendo assim, o contrato é entendido como sendo um interesse jurídico bilateral ou plurilateral, visando à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial. O contrato é um acordo de duas partes ou mais, para constituir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica patrimonial).

A locação de imóveis é um compromisso, e busca garantia nas relações contratuais, em que o locatário garante satisfazer o comprometimento assumido como sendo a garantia para com o locador.

As obrigações são adquiridas por meio de acordos pré-estabelecidos entre as partes interessadas, constituindo, dessa forma a obrigação de um aparato judicial que proporcione uma devida segurança contratual para esclarecer as obrigações inerentes ao contrato. Dentre os deveres legais existentes em um contrato de locação de imóveis, está o de cumprir pontualmente com o pagamento, sua manutenção e

conservação e obrigações contratuais como o pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio do imóvel.

A pesquisa se norteia em abordar questões sobre o tratamento legal no Brasil quanto a Lei do Inquilinato; a existência de punições para quem viola as cláusulas contratuais e como são julgados nos tribunais os conflitos envolvendo a responsabilidade civil dos locatários em caso de descumprimento das cláusulas contratuais.

A abordagem desta temática é relevante, tendo em vista a grande polêmica sobre as obrigações que os locatários devem cumprir ao assumirem a locação de um imóvel. O tema, de fato, merece um estudo aprofundado, examinando os conceitos e características dos princípios que norteiam a locação de imóveis, avaliando a responsabilidade civil dos locatários e as disposições doutrinárias acerca do tema.

O objetivo geral deste estudo é analisar a responsabilidade civil do locatário quando ocorre a quebra contratual na locação de um imóvel. Especificamente buscou-se: Identificar, conceituar e caracterizar a locação de imóvel; evidenciar os fundamentos jurídicos da responsabilização do locatário de imóvel; apontar o entendimento legal predominante acerca da responsabilização do locatário pelo descumprimento da lei do inquilinato.

A abordagem da pesquisa foi o método dedutivo, que de acordo com Gonçalves (2007) é o método que procura transformar enunciados complexos, universais em particulares, e a conclusão sempre resultará em uma ou várias premissas, fundamentando-se no raciocínio dedutivo.

Como técnica de pesquisa foi utilizada uma revisão bibliográfica, a legislação infraconstitucional sobre o tema (em especial, da Lei N° 12.112/2009), a Constituição Federal de 1988, O Código Civil Brasileiro de 2002, bem como artigos jurídicos.

O segundo capítulo, intitulado “Da Locação de Imóveis”, dispõe sobre a conceituação da locação de imóveis, de contrato e da legitimidade da locação.

O terceiro capítulo cujo título “Responsabilidade Civil: Elementos”, expõe a abordagem sobre a responsabilidade civil, o conceito, o histórico da responsabilidade e a pressupostos da responsabilidade civil. Assim sendo, como o conceito, é inevitável que deva ser estudada a natureza jurídica do direito da responsabilidade civil no resguardo do direito. Como também, o significado de conduta humana, enfatizando o dano e o nexo de causalidade e o quanto esses pressupostos são conflitantes na atualidade.

O quarto capítulo “Obrigações e Responsabilidades de Locatários”, compreende-se as peculiaridades responsabilidade civil do locatário de um imóvel. Como também, no cumprimento das cláusulas contratuais e as implicações jurídicas decorrentes do descumprimento do contrato. Como também as decisões jurisprudenciais quanto a quebra do contrato da locação de um imóvel.

Por fim, no quinto capítulo da “Conclusão”, são apresentadas algumas considerações do autor, pertinentes ao tema, e conclusões obtidas a partir da realização do trabalho quanto responsabilidade civil de um locatário em caso do não cumprimento das cláusulas contratuais.

Não obstante, todo enfoque contido nesta pesquisa, a mesma não anseia ultimar o assunto, visto que ainda existem aspectos jurídicos sob o domínio dos princípios fundamentais, inseridos, principalmente, na Constituição Federal, no que dizer respeito ao direito civil e os seus desdobramentos alusivos à responsabilidade do locador e do locatário, bem como, os efeitos sociais do ato de locar um imóvel e de cumprir com todas as obrigações contratuais.

Portanto, o pesquisador buscou realizar uma modesta análise dos direitos e dos princípios que baseiam o ordenamento jurídico brasileiro e visa a construção do raciocínio de novos entendimentos acerca do tema proposto.

## 2 DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

### 2.1 Conceito de Imóveis

Na visão constitucional, um imóvel possui um encargo social de propriedade, ou seja, é qualquer bem ou uma coisa, sobre a qual seu proprietário, seja ele pessoa física ou jurídica possua o direito de usufruir, como e quando tiver interesse (TARTUCE, 2014).

O Código Civil Brasileiro assim conceitua imóveis: "são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente" (art. 79). São tantas as restrições ao espaço aéreo e ao subsolo que a nova lei preferiu subtrair essa noção.

Está previsto no artigo 1.228 do Código Civil que "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".

Para Venosa (2012) imóveis são aqueles bens que não podem ser transportados sem perda ou degradação. São imóveis por acessão física "as construções que se agregam ao solo participam de seu caráter jurídico", no entanto, "se se tratar de construções ligeiras e provisórias, apenas acostadas ao solo, a sua superfície, como barracas, barracões e construções provisórias, não será considerada como imóvel (CC, art. 79).

O imóvel é uma propriedade e nesse prisma, Melo (2011, p. 83) adiciona:

A propriedade é um direito subjetivo, pois encerra uma situação jurídica em que todos devem uma prestação de não fazer ao proprietário, sendo dotada de coercitividade, além de passível de violação. É absoluta, pois ao contrário dos direitos pessoais, se exerce contra todos. É elástica, pois o proprietário pode distender e contrair os poderes dominiais ao seu talante, gerando os chamados direitos reais sobre o uso da coisa alheia. É perpétua, porque não se extingue pelo não-uso. É complexa, tendo em vista que encerra um feixe de poderes para o proprietário presentes no artigo 1.228, caput, do Código Civil. É limitada, pois o proprietário enfrenta toda sorte de limites de ordem constitucional, legal e até convencional, estando hoje superada a ideia de que a propriedade é um direito sem limites.

No entanto, embora se trate de um direito subjetivo que permite ao indivíduo o poder de agir em detrimento de seus interesses, não é permitido que esta ação sacrifique a coletividade, ou seja, a ação perpetrada com desígnio de acatar interesses particulares não pode afetar o bem-estar social (FARIAS; ROSENVALD, 2011).

Considerando que o dono é detentor da posse de uma propriedade, como possuidor de um imóvel, o proprietário pode:

[...] por vontade própria, transfere a coisa ou direito a outrem por compra e venda, doação, dação em pagamento, permuta etc. [...]. Existe negócio bilateral, pois o adquirente deve aceitá-lo. O negócio pode ser gratuito ou oneroso, puro ou condicional. Vigora o princípio segundo o qual ninguém transfere mais direitos do que possui. (VENOSA, 2012, p. 264).

Sendo assim, o imóvel é um patrimônio pertencente a alguém que dentro dos limites legais, ou seja, de acordo com os contratos ou finalidades destinadas ao seu uso, pode gozar dos frutos que esse bem lhe traz, como por exemplo, alugar esse imóvel.

## 2.2 Contrato de Locação de Imóveis

No entendimento de Gonçalves (2014. p. 204) em um acordo de locação “as partes denominam-se locador, senhorio ou arrendador; e locatário, inquilino ou arrendatário”. O vocábulo arrendamento é sinônimo de locação, podendo ambos ser usados indistintamente”. Todavia, no Brasil o primeiro é utilizado, preferencialmente, para designar as locações imobiliárias rurais.

Em casos de arrendamento de imóveis, a necessidade de se firmar um contrato é inquestionável, porém as regras que formulam este acordo exigem o olhar e o condicionamento da Lei, em específico, a Lei do Inquilinato.

Segundo Pereira (2015, p. 3):

O contrato de locação, pela tradição romana adotada pelo Código Civil de 1916, tratava de três espécies de locação: i) de coisas (*locatio conductio rerum*), em que o locador cedia ao locatário o uso de uma coisa mediante determinada soma em dinheiro; ii) de serviços (*locatio conductio operarum*), quando alguém se obrigava a prestar serviços em favor de outrem, recebendo, em troca, certo pagamento; e iii) locação de obra ou empreitada (*locatio conductio operis*) verificada no fato de alguém confiar a outrem a execução de uma obra por determinado preço.

Resumidamente, podemos conceituar obrigação como uma transação jurídica efêmera de evidencia pecuniária, atrelando duas (ou mais) pessoas, devendo uma (o devedor) realizar uma prestação à outra (o credor). Os requisitos que constituem um contrato de locação direcionados ao locador e ao locatário estabelece que:

Locador é a parte integrante do contrato que fornece o bem a ser alugado, abrindo mão temporariamente de seu uso e gozo em prol do locatário. Erroneamente muitas vezes a figura do locador é confundida com a do proprietário, o que nem sempre é condizente, pois não necessariamente o locador será o proprietário do bem locado, podendo este ser usufrutuário ou sublocador” (CORDEIRO, 2015, p.12).

Vale ressaltar que uma concordata é um consentimento, e isso nada mais é que a manifestação do acordo de vontades, expresso e formal, das partes [...]” (SALES, 2014, p. 13-14).

O contrato de locação é tradicionalmente, atrás apenas da compra e venda, o mais importante e comum negócio jurídico em nossa sociedade, sendo um dos mais utilizados no cotidiano [...] Mas, de todas as espécies possíveis, o que mais preocupa todos, pelo seu caráter econômico e social, é a locação para moradia e para o estabelecimento comercial. Trataremos, então, neste primeiro contato com a matéria, em distinguir a locação predial urbana residencial e não-residencial das demais (LOMEU, 2010, p. 15).

Sendo assim, compreende-se a existência de obrigações do locatário quando contrai, voluntariamente, relações estabelecidas com um locador, havendo dessa forma o necessário uso das funções judiciais que adeque uma devida segurança contratual, a fim de impetrar elementos imprescindíveis ao auxílio de suas obrigações.

Como bem explica Scavone Junior (2014, p. 536):

[...] o contrato de locação possui como característica o retorno da coisa infungível ao seu possuidor indireto, e a prestação de serviços, mesmo a empreitada, possui a particularidade de transferência do serviço prestado àquele que pagou, não sendo passível de restituição jamais. Aliás, não é de se admitir que o trabalho humano seja comparado às coisas, sob pena de retorno à sociedade romana, cuja economia estava fundamentada na exploração da mão de obra escrava.

As características que mais se evidenciam no contrato de locação são a bilateralidade, onerosidade, comutatividade, tipicidade, consensualidade, informalidade e sucessividade. Desde a origem da locação, há para ambas as partes, locador e locatário, obrigações recíprocas, daí sua bilateralidade (LOMEU, 2010).

No tocante às obrigações, Venosa (2012, p. 6) esclarece:

O objeto da obrigação traduz-se numa atividade do devedor, em prol do credor. Essa atividade é a prestação. Pode ser um ato ou um conjunto de atos, uma conduta, enfim, de aspecto positivo ou negativo, uma vez que a prestação poderá ser simples abstenção. Destarte, a obrigação poderá ser não só positiva, como numa compra e venda, em que o vendedor entregará a coisa e o comprador pagará com dinheiro, como também negativa, como no caso de dois vizinhos limítrofes comprometerem-se a não levantar muro entre seus dois imóveis.

A garantia é uma espécie de fiança nas transações contratuais, em que o fiador avaliza contentar um comprometimento assumido como sendo a garantia. Fazendo um estudo de acordo com a lei do inquilinato, da locação, analisando-se assim as obrigações do fiador para a determinação de um maior segurança (DIAS; SOUZA, 2014).

A garantia pode ser definida como a declaração convencional ou legal que se presta a proteção e acautelamento de uma obrigação pré-constituída, de caráter pessoal ou real, e que beneficia o credor no caso de inadimplemento do devedor. São exemplos: aval, penhor, hipoteca, fiança, depósito, anticrese etc. O artigo 37 da Lei 8.245/1991, de maneira cogente, estabelece quais são as garantias possíveis ao contrato de locação de imóveis urbanos, a saber: I – caução, II – fiança, III – seguro de fiança locatícia e IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Portanto, não há falar-se em outras modalidades de garantia se não estas discriminadas “*numerus clausus*” (SCAVONE JUNIOR, 2014, p.584).

Quando ocorre qualquer irregularidade no cumprimento do contrato, seja qual for a parte infratora, Cordeiro (2015, p. 20) explica que:

A infração contratual poderá ser cometida tanto pelo locador, quanto pelo locatário, cabendo ao locador ingressar com ação de despejo quando a infração for cometida pelo locatário, e caberá ao locatário entrar com ação de indenização contra o locador quando este por o autor da infração contratual.

Elucida Tartuce (2014) que o locatário possui deveres o assumir o arrendamento de um imóvel, quando assina um acordo de locação no qual o locador “uma das partes, mediante remuneração (aluguel, salário civil ou preço), compromete-se a fornecer à outra, por um tempo determinado, o uso de uma coisa não fungível, a prestação de um serviço, ou a execução de uma obra determinada.

[...] ao estabelecer o controle dos ‘contratos de adesão’ por certo não se filia a essa restrição, pois vislumbra a possibilidade de contratos de adesão que não sejam escritos (§ 3º). Menos mal: não fosse assim, o legislador estaria negando a proteção aos consumidores que figurassem em contratos que, celebrados com base em “ccg”, não fossem instrumentalizados; um exemplo é a restrição à eficácia das cláusulas resolutivas expressas: se o §2º do artigo 54 se limitasse aos contratos escritos, todos aqueles que decorressem de aceitação às “ccg” não estariam sujeitos a ele. (WERNER, 2014, p. 56).

Vale ressaltar que a afronta aos deveres do locatário implica em infração legal, apta a justificar, pelo locador, a propositura da ação de despejo com supedâneo no art. 9º, II, da Lei N° 12.112/2009, sem prejuízo da multa eventualmente prevista, que pode ser cumulada ou não como pedido de rompimento da locação e despejo (SCAVONE JUNIOR, 2014).

A Lei nº 12.112/09 veio esclarecer várias discussões na matéria locatícia e uma das discussões mais acentuadas era a possibilidade de exoneração do fiador quando este não mais possui interesse em afiançar o locatário. O fiador agora poderá notificar o locador sobre a sua vontade de não mais permanecer como garantidor na relação locatícia e, mesmo assim, ao notificá-lo, o fiador ainda continuará responsável pelas obrigações assumidas na locação pelo prazo de 120 dias (SALES, 2014, p. 26).

Deste modo, o ordenamento jurídico instituiu mecanismos que comportam uma mais rápida desocupação do imóvel, sobretudo no caso de inadimplência do locatário, medida liminar para cumprimento em 15 dias, que só não acontecerá se, no mesmo período, o locatário proceder ao pagamento integral do débito. Purgação da mora apenas uma vez nos últimos vinte e quatro meses.

O princípio da preservação dos contratos, como a própria denominação indica, insere na agenda do exame contratual a defesa da manutenção do respectivo vínculo, de forma que o juiz, ao defrontar-se com uma situação que lhe autorize a decretar o fim da relação contratual, não o faça sem antes considerar a importância do contrato e de suas expressões meta-jurídicas para a comunidade onde opera (WERNER, 2014, p. 66).

A lei de inquilinato se aperfeiçoou aos acordos e vontades das partes que firmaram um contrato. O contrato firmado entre locador e locatário atribui ônus para ambas as partes.

O art. 4.º da Lei de Locação prescrevia, em sua redação original, que “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 segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que foi judicialmente estipulada”. Como se sabe, o art. 924 antes referenciado era dispositivo do CC/1916, que equivale ao art. 413 do CC/2002. Ora, o último dispositivo menciona o dever do magistrado em reduzir a multa, enquanto o art. 572 faz alusão a uma faculdade” (TARTUCE, 2014, p. 479).

Assim, um contrato de inquilinato é um contrato de trato de execução continuada, pois a sua execução se atrela a um tempo determinado e a obrigações a serem cumpridas que são estipuladas no ato da contratação, não sendo, portanto, aleatórias. Todo ato contratual é disciplinado por lei, é a Lei que conserva a continuidade automática da relação locatícia.

### **2.3 Legitimidade Processual na Locação de Imóveis**

O livre-arbítrio de combinar, como princípio, encontra origem, segundo se conta, no voluntarismo. A vontade se vê em condições de assumir o papel de maior

relevância dentre as fontes das obrigações. E é precisamente então que o consensualismo pode conquistar de vez o campo da formação dos contratos.

Assim, para que se chegue à questão da legitimidade processual da prestação de contratos é imperativo principiariar com a conceituação contrato, para depois ser efetivada a análise dos pressupostos e sujeitos, bem como do paralelo entre o negócio e as obrigações constituídas.

O contrato é, na verdade, acordo, consenso. Na idéia canônica: “*contractus est duorum vel plurium in idem placitum consensus*” (é o consentimento de dois ou mais no mesmo lugar; vontades que se encontram). Mas não se pode deixar de reconhecer que esse acordo, esse consenso, gera uma série de obrigações e direitos entre aqueles que o celebram e daí também se falar em contrato como toda a relação, como o conjunto de relações jurídicas que deriva do consenso” (WERNER, 2014, p. 79).

Conforme a tradição das negociações, segundo Lomeu (2010) o contrato de locação é, depois do contrato de compra e venda, o mais importante e comum negócio jurídico em nossa sociedade, constituindo um dos mais empregados no cotidiano. No entanto, de todas as classes de acordos possíveis, o que mais vem preocupando a todos, pelo seu caráter econômico e social, é a locação para habitação e para a consignação comercial.

As normas previstas para a locação de coisas no Código Civil (arts. 565 a 578) aplicam-se aos bens móveis e a alguns imóveis, como aqueles que são excluídos de aplicação pelo art. 1.º da própria Lei 8.245/1991 (exemplos: vagas de garagem, espaços publicitários e hotéis e similares). O art. 2.036 do CC em vigor apenas afasta a aplicação das regras previstas no Código Civil para a locação de imóveis urbanos (TARTUCE, 2014, p. 584).

Os princípios da teoria contratual, antes absolutos, pois produtos diretos de uma certeza primordial, o poder ilimitado da vontade individual, assentado na razão, foram mitigados e enfraquecidos pelo necessário reconhecimento de diversas situações excepcionais às quais não se aplicavam. Mas não quer dizer que tenham perdido sua importância. Ainda são essenciais ao estudo da teoria contratual tal qual é hoje entendida e de certa forma ainda embasam a noção que hoje temos do contrato (WERNER, 2014).

A principiologia contratual diz respeito ao ato contratual aplicado nas hierarquias das ordens jurídicas brasileiras e a distinção de situações jurídicas referentes às necessidades urbanas e econômicas refletido sobre o campo imobiliário.

Na concepção de Gonçalves (2014, p. 32):

O direito contratual rege-se por diversos princípios, alguns tradicionais e outros modernos. Os mais importantes são: da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública, do consensualismo, da relatividade dos efeitos, da obrigatoriedade, da revisão ou onerosidade excessiva e da boa-fé.

a) Princípio da autonomia da vontade

Esse princípio visa assegurar que os indivíduos são livres para contratar ou não o fazer; para escolher o parceiro contratual e o conteúdo do contrato firmado, estabelece, de outro lado, que os efeitos advindos do vínculo devem circunscrever-se àqueles que tenham dado seu consentimento; expressado a vontade de integrar o negócio jurídico. A autonomia da vontade limita às partes contratantes os efeitos do contrato. Cada indivíduo não pode obrigar-se senão a si próprio (BERTI, 2014);

b) Princípio da supremacia da ordem pública

No entendimento de Diniz (2011, p. 42): “a supremacia da ordem pública, veda convenções que lhe sejam contrárias e aos bons costumes, de forma que a vontade dos contraentes está subordinada ao interesse coletivo”. Assim, a supremacia visa os interesses coletivos sobre os interesses individuais dos contratantes, com o propósito de administrar o equilíbrio contratual, prevenindo abusos e de proteger os economicamente mais fracos, conciliando sempre os interesses da sociedade;

c) Princípio do consensualismo

É no princípio do consensualismo, que os contratos se formam tão somente pela vontade, ou melhor, pelo ajuste das vontades, pelo consenso, a lei que a venerava (produto de um consenso em larga escala) passou a deter papel de preponderância dentre as fontes de direito. Verifica-se a interpretação do negócio através de uma quase exclusiva análise da intenção do agente (WERNER, 2014).

d) Princípio da relatividade dos efeitos

Este princípio objetiva a satisfação das necessidades individuais e, que só produz efeito entre aqueles que o celebram, mediante a combinação de das partes. Portanto, a relatividade dos efeitos contratuais, traduz o conceito de que o contrato produz efeitos tão-somente entre as partes, ressaltando determinadas situações

específicas. Não se pode conceber que o ajuste estenda os seus efeitos a terceiros (GONÇALVES, 2014).

e) Princípio da obrigatoriedade

Embora ninguém seja obrigado a contratar, com base nesse princípio os envolvidos no acordo são obrigados a cumpri-lo, ou seja, quando é aplicado o regime jurídico do contrato, as partes devem respeitar os ajustes por elas firmados. Mais sinteticamente, o princípio da obrigatoriedade regulamenta a relação jurídica transitória das partes, devendo uma (o devedor) realizar uma prestação à outra (o credor). “A responsabilidade que aflora no descumprimento, materializando-se no patrimônio do devedor, quer nos pareceres que não integra o âmago do conceito do instituto, embora seja fator de vital importância” (VENOSA, 2012, p. 5).

f) Princípio da revisão ou onerosidade excessiva

A revisão ou onerosidade excessiva caracteriza-se perante o episódio de fato da celebração de um contrato, eventual e respeitável para as partes, tornando a obrigação extremamente dispendiosa para uma delas ao mesmo tempo em que há um ganho excessivo para a outra. “Uma intervenção judicial na vontade contratual é somente a que escapa totalmente às possibilidades de previsibilidade” (VENOSA, 2012, 413).

g) Princípio da boa-fé.

Perante o princípio da boa-fé, as partes devem comporta-se de forma extremamente correta durante todo processo do contrato, assim impera a idoneidade. Na prática, essa idoneidade é provada pela ausência de protestos, de inscrição em cadastro de inadimplentes, pela existência de bens móveis ou imóveis, pela inexistência de demandas em geral. Na essência, portanto, a idoneidade é patrimonial (TARTUCE, 2014, p. 563).

Os aspectos em relação ao direito e o dever processual, consideram a evolução da ordem social e os princípios que os cercam no campo do direito civil. E consideradas essas evoluções chega-se a responsabilidade civil, a ser abordada no capítulo seguinte.

### 3 RESPONSABILIDADE CIVIL: ELEMENTOS

#### 3.1 Antecedentes Históricos

A responsabilidade civil é um assunto que começou a ser delineado no direito romano, sendo que o causador do dano era punido pelos preceitos da pena de Talião, previsto na Lei das XII Tábuas, que era regida pelo “olho por olho, dente por dente”, dominava então a vingança, o ofensor era punido exatamente igual ao crime cometido. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012)

O período posterior da composição trouxe a ideia de reparação pecuniária, de pagamento de uma quantia em dinheiro (poena) estabelecida a critério da autoridade pública ou do particular, caso se tratasse de delito contra a *res publica* ou contra interesses privados (DINIZ, 2014).

O vocábulo responsabilidade se origina do latim, que “significa *respondere*, ou seja, todas as pessoas poderão ser responsabilizadas pelas suas ações e responderão mesmos na medida de sua culpabilidade” (GLAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 86).

A responsabilidade civil é direcionada pelo empenho em compor a estabilização infringida, sendo assim conceitua-se como:

A aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal (DINIZ, 2014, p. 250).

A responsabilidade civil tem seu nascedouro no direito civil, tratar-se de uma matéria cotidiana onde todos os dias são formados novos conceitos, novas opiniões enfim, possui uma dinâmica que lhe é muito peculiar. Segundo o previsto em nosso Código Civil 2002 no seu artigo 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”.

Para Lopes (2009, p. 15) a responsabilidade civil “significa a obrigação de reparar um prejuízo, seja por decorrer de uma culpa ou de outra circunstância legal que a justifique, como a culpa presumida, ou por uma circunstância meramente objetiva”.

Figueira (2012) afirma que a responsabilidade civil contratual está prevista nos artigos 389 e seguintes, do Código civil. É aquela que decorre do descumprimento de alguma obrigação estipulada no contrato firmado

### 3.2 Pressupostos

Considerada matéria cotidiana, atualmente falamos em responsabilidade material que está ligada à parte patrimonial, como também na responsabilidade imaterial na qual estamos tratando sobre o dano causado à honra, a personalidade e etc., tendo o responsável pelo dano o dever de reparar ao ofendido no seu sagrado direito (GLAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2012, p. 86).

A responsabilidade civil parte do posicionamento que todo aquele que violar um dever jurídico através de um ato lícito ou ilícito, tem o dever de reparar, pois todos temos um dever jurídico originário o de não causar danos a outrem e ao violar este dever jurídico originário, passamos a ter um dever jurídico sucessivo, o de reparar o dano que foi causado. O ato jurídico é espécie de fato jurídico. (CAVALIERI FILHO, 2008, p.2).

Existem duas teorias que procuram explicar a razão de ser da responsabilidade civil:

a) Teoria subjetiva - sobreposta como norma, através dos arts. 186 e 927 do Código Civil;

Subjetiva, porque parte do elemento subjetivo, culpabilidade, para fundamentar o dever de reparar. Assim, só seria responsável pela reparação do dano aquele cuja conduta se provasse culpável. Não havendo culpa ou dolo, não há falar em indenização. Na ação reparatória, devem restar provados pela vítima a autoria, a culpabilidade, o dano e o nexo causal (FIÚZA, 2014, p. 662).

b) Teoria objetiva - tem como fundamento a culpabilidade, mas o elemento objetivo, o dano. Daí se denominar teoria objetiva. Para ela, basta haver dano, para que sobrevenha o dever de reparar.

Explica-se esta teoria pelo alto risco de determinadas atividades e pela impossibilidade prática de se provar a culpabilidade, em certas circunstâncias. É aplicada, excepcionalmente, em função das disposições expressas na lei. Se ao caso aplicar-se a teoria objetiva, basta à vítima provar a autoria e o dano, para lograr êxito na ação reparatória. O suposto autor do dano só se exime da indenização, se provar

que a culpa foi exclusiva da vítima. Do contrário, mesmo em caso fortuito, ou de força maior, deverá indenizar a vítima (FIUZA, 2014).

Para venosa (2012 p. 5) a “responsabilidade que aflora no descumprimento, materializando-se no patrimônio do devedor, quer nos pareceres que não integra o âmago do conceito do instituto, embora seja fator de vital importância”.

### **3.2.1 Conduta humana**

Para Tartuce (2015) a presunção da “responsabilidade civil, consagrada pelo ordenamento jurídico brasileiro, estrutura-se na aferição de elementos que, conjugados, permitem ao Estado Juiz a imposição de sanção ao ofensor, com o escopo de restauração desse *status quo* violado. O primeiro desses elementos é o ato ilícito, que se relaciona ao ato contrário ao direito, ou seja, em ofensa à norma impositiva de comportamento.

Segundo Venosa (2014, p. 159) para que haja a responsabilidade, é necessário que haja:

#### a) Ação ou omissão voluntária

Como requisito essencial da responsabilidade civil, estabeleceu o legislador que o prejuízo causado deve advir de conduta humana.

Braga Netto (2011, p. 41) explica que a responsabilidade civil requer a existência de uma ação comissiva ou omissiva qualificada juridicamente, lícita ou ilícita, pois como já analisado, ao lado da culpa, há o risco como fundamentos da obrigação de indenizar. A regra básica é que a obrigação de indenizar, pela prática de atos ilícitos, advém da culpa, ou seja, da reprovabilidade ou censurabilidade da conduta do agente.

A ação deverá ser voluntária no sentido de ser controlável pela vontade do autor, pois atos praticados sob absoluta coação e em estado de inconsciência não ensejam responsabilização, assim, como os danos praticados por fatos invencíveis, tais como tempestades, incêndios, terremotos, inundações etc. (GONÇALVES, 2011).

## b) Ato ilícito / culpa

O Código Civil em seu art. 186, ao se referir ao ato ilícito, prescreve que este ocorre quando alguém por ação ou omissão voluntária (dolo), negligência ou imprudência (culpa), viola direito ou causa dano, ainda que exclusivamente moral, a outrem, em face do que será responsabilizado pela reparação dos prejuízos.

Para Cavalieri Filho (2012, p. 18), a culpa ocorre a partir do momento em que:

[...] alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e desde ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil. Por violação de direito deve-se entender todo e qualquer direito subjetivo, não só os relativos, que se fazem mais presentes no campo da responsabilidade contratual, como também e principalmente os absolutos, reais e personalíssimos, neste incluídos o direito à vida, à saúde, à liberdade, à honra, à intimidade, ao nome e à imagem.

Estabelece esse diploma legal o ilícito como fonte da obrigação de indenizar danos causados à vítima. Logo, a Lei impõe a quem o praticar o dever de reparar o prejuízo resultante (DINIZ, 2014, p. 40).

### 3.2.2 Dano

Gonçalves (2011, p. 54) explica que sem “a prova do dano”, ninguém pode ser responsabilizado civilmente. O dano pode ser material ou simplesmente moral.

1) O dano material - mede-se pela diferença entre o valor atual do patrimônio da vítima e aquele que teria, no mesmo momento, se não houvesse a lesão. O dano, portanto, estabelece-se pelo confronto entre o patrimônio realmente existente após o prejuízo e o que provavelmente existiria se a lesão não se tivesse produzido. (DINIZ, 2014, p. 65).

Caso se comprove ter havido dano à coisa, o locatário indenizará o proprietário, visto que a sua obrigação é restituí-la no mesmo estado em que a recebeu, transigindo-se apenas com as naturais depreciações resultantes de seu uso regular, que serão averiguadas em cada caso, de acordo com a natureza da coisa locada (GONÇALVES, 2014, p.210).

Assim, a responsabilidade quanto ao dano material está ligada a parte patrimonial, como também na responsabilidade imaterial na qual estamos tratando sobre o dano causado à honra a imagem, a personalidade e etc., tendo o responsável pelo dano o dever de reparar ao ofendido no seu sagrado direito (GAGLIANO, 2011, p. 86).

2) O dano moral - é o prejuízo causado a direito não patrimonial, em consequência de evento danoso, servindo para exemplificar: os direitos personalíssimos, como a vida, a dignidade, a liberdade, a intimidade, o nome, desta forma, o dano moral pode ser: direto: quando atinge diretamente o bem jurídico extrapatrimonial, tal qual, o nome, a imagem; indireto: quando decorre de um dano patrimonial, que em consequência, atinge um bem extrapatrimonial (TARTUCE, 2015).

Para Silva (2009) existe uma relação incindível entre a responsabilidade civil e a projeção social da personalidade e o projeto de vida dos cidadãos. Tanto a matéria quanto a moral são atributos que fazem parte da identidade de cada sujeito, o que faz com que a sua violação possa, sim, acarretar em danos morais à pessoa. “Toda e qualquer lesão que atinja o ser do indivíduo terá características suficientes para considerar-se como dano moral” (SILVA, 2009, p. 183).

O dano moral, portanto, pela violação a direito de personalidade, e as consequências deste dano são: humilhação, dor, sofrimento, vexame, tristeza etc. Não é qualquer dor ou aborrecimento, no entanto, que caracterizam o dano moral, mas somente aquele que cause violação a dignidade de alguém, sob pena de banalização deste instituto. Eis o ensinamento de Cavalieri Filho (2012, p. 83).

Nesse sentido Cavalieri Filho (2008, p. 2), afirma ainda que:

Como se vê hoje o dano moral não mais se restringe a dor, tristeza e sofrimento, estendendo a sua tutela a todos os bens personalíssimos - os complexos de ordem ética -, razão pela qual revela-se mais apropriado chamá-lo de dano imaterial ou não patrimonial, como ocorre no Direito Português. Em razão dessa natureza imaterial é insusceptível de avaliação pecuniária, podendo apenas ser compensado com a obrigação pecuniária imposta ao causador do dano, sendo mais uma satisfação do que uma indenização.

O compromisso de restabelecer um prejuízo causado foi coberto pela legislação como forma salvaguardar o bem jurídico tutelado qual seja, o patrimônio, com o intuito de coibir os excessos, sendo o causador de um dano obrigado a repará-lo.

### **3.2.3 Nexu de causalidade**

Braga Netto (2011, p 42) informa que para que ocorra o ilícito e a consequente responsabilidade civil, faz-se necessária a presença do nexu de causalidade entre o

dano e a conduta do agente. Assim sendo, antes de apurar se o agente é culpado pelo fato, tem-se que investigar se ele deu motivo à decorrência.

E dentre as teorias que tentam oferecer soluções aos problemas envolvendo o nexo de causalidade, duas se destacam:

a) Teoria da equivalência dos antecedentes

Essa teoria, antecipa o nexo de causalidade entre o ato e resultado a partir de um processo de abolição da hipótese, ou seja, o agente do resultado antecede toda condição, seja ela positiva ou negativa, sem a qual o efeito não teria ocorrido. A teórica da equivalência dos antecedentes avalia como pretexto de alguma decorrência cada uma das condições imprescindíveis ao acontecimento e não a soma de todas as condições (GRECO, 2011).

b) Teoria da causalidade adequada.

Essa teoria evidencia o comportamento perpetrado pelo ocasionador do dano, na realidade, não é causa adequada para a ultimação do mesmo; o culpado, pelo contrário, é utilizado como aparelho para a ocorrência do dano. Sendo assim, percebe-se se a conduta foi dolosa ou não, porque, antes disso, não foi causa adequada para a concretização do dano, permanecendo ausente, pois, o nexo de causalidade, pressuposto imperativo para distinção da responsabilidade civil extracontratual, também versada como “aquiliana” (GONÇALVES, 2014).

A teoria da causalidade adequada, possibilita o aferimento a responsabilidade civil pelo acaso, o magistrado deve recuar até ocasião da ação ou da omissão, a fim de situar se esta era ou não idônea para produzir o dano. Destarte, em concordata com a experiência da vida, uma vez declarada que a ação ou omissão era adequada a produzir o dano, então este é objetivamente imputável ao agente (CAVALIERI FILHO, 2012),

A análise de possibilidades ou previsibilidade das consequências é realizada pelo juiz, aplicando a mencionada teoria da causalidade adequada, o magistrado explica o fato em que resta devidamente assinalado o episódio específico da vítima, excludente do nexo de causalidade.

### 3.3 Elementos

Os elementos básicos dos ajustes de locação no ornamentado do Código Civil Brasileiro de 2002, são:

a) Coisa - Para Fiuza (2014) a coisa, deve ser um bem infungível, ou seja, aquele que não pode ser trocado por outro da mesma espécie, característica e quantidade. Quando o objeto do contrato é uma coisa fungível a modalidade do contrato deixa de ser locação e passa a ser empréstimo.

A coisa não precisa ser necessariamente de propriedade do locador, uma vez que a locação não acarreta transferência do domínio, malgrado em geral as duas posições, de proprietário e senhorio, coincidam. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se aluguel ou renda (GONÇALVES, 2014, pp. 204-205).

b) Remuneração – é o valor que o locatário paga pelo uso da coisa, ou a contraprestação a que se obriga. Seus caracteres jurídicos são alguns daqueles que os romanos consideravam integrantes deste elemento na compra e venda. Assim é que deve ser sério. Se for irrisório ou fictício, não há aluguel propriamente dito, porém empréstimo gratuito, dissimulação, ou, conforme o caso, um contrato oneroso misto de liberdade.

Essa remuneração – tida como contraposição – é o próprio aluguel a ser pago pelo locatário em virtude do uso do imóvel locado. Novamente, o valor do aluguel também deverá vir informado no contrato locatício. Do consentimento O consentimento nada mais é que a manifestação do acordo de vontades, expresso e formal, das partes [...] (SALES, 2014, p. 13-14).

c) Consentimento – no acordo locatário de imóveis, em atendimento à Lei 12.112/2009, devem ficar claras todas as autorizações por parte do locador referente ao uso do imóvel pelo locatário, como por exemplo, se e como ele poderá realizar benfentorias. Portanto, o contrato de locação deve ser feito de acordo com o consenso das partes, dependendo da livre e espontânea manifestação de vontade do locador e locatário.

d) Termo - no contrato de locação o termo é o modo como será determinada as condições contratuais, como o tempo que o imóvel ficará locado.

De acordo com o princípio ordinário jurídico brasileiro, a teoria da responsabilidade civil, baseia-se na aferição de elementos que, conjugados, permitem ao Estado Juiz a imposição de sanção ao ofensor, com o escopo de restauração desse *status quo* violado.

Segundo Braga Neto (2003, p. 118) a responsabilidade civil pode ser classificada quanto a seus efeitos: ilícitos indenizantes, ilícitos caducificantes, ilícitos invalidantes e ilícitos autorizantes, constitui-se tais ilícitos como:

a) Ilícitos indenizantes, porque geram como efeito a indenização dos eventuais danos causados;

b) Lícitos caducificantes, porque geram a perda de um direito para seu autor por exemplo, a perda do poder familiar para o genitor que maltrata os filhos;

c) Ilícitos invalidantes, que anulam o ato praticado ilicitamente (por exemplo, o contrato celebrado sob coação);

d) Ilícitos autorizantes, uma vez que autorizam a vítima a praticar um ato, no intuito de neutralizá-los, como o doador que fica autorizado a revogar a doação, nos casos de ingratidão do donatário.

O resguardo da reparação às pessoas está composto no rol dos direitos referentes à personalidade que são definidos como sendo irrenunciáveis e intransmissíveis de todo indivíduo que possui o controle sobre seu corpo, nome, aparência e outros aspectos constitutivos de sua identidade (PEREIRA, 2014, sem paginação).

Segundo Cavalieri Filho (2012, p.2-3):

A violação de um dever jurídico configura o ilícito que, quase sempre, acarreta dano para outrem, gerando um novo dever jurídico, qual seja, o de reparar o dano. Há, assim, um *dever originário*, chamado por alguns de *primário*, cuja violação gera um *dever jurídico sucessivo*, também chamado de *secundário*, que é o de indenizar o prejuízo. Esse dispositivo é aplicável tanto à responsabilidade contratual como à extracontratual (cuja obrigação originária decorre da lei).

O direito e as suas garantias devem ser compreendidos sob uma perspectiva que transcenda a determinada pelo paradigma da constitucionalidade e que, portanto, não se limite a visualizá-lo como uma conduta social que seja penalmente tipificada; que signifique um enfrentamento simbólico entre o Estado – representando o bem, e o infrator – representando, por sua vez, o mal causado à vítima (SILVA, 2009, p. 184).

## 4 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DE LOCATÁRIOS

As obrigações nas relações locatárias, buscar embasar a responsabilidade ao locatário mediante a locação de imóvel. Como também, compreender o que diz a Lei nº 12.112/2009, Lei do Inquilinato, o Código Civil/2002 e a Constituição Federal de 1988.

Neste capítulo, discutisse-a a prerrogativa de que a locatário possuem deveres ao assumir a locação de um imóvel, quando assina um contrato de aluguel no qual o locador “uma das partes, mediante remuneração (aluguel, salário civil ou preço), compromete-se a fornecer à outra, por um tempo determinado, o uso de uma coisa não fungível, a prestação de um serviço, ou a cumprimento de uma ação determinada (TARTUCE, 2014, p. 473).

### 4.1 Conceito de Locatário

Considerando a 12.112/2009, o locatário é o indivíduo que mediante um contrato de locação, assume a posse direta da coisa (VENOSA, 2012).

O locatário é detentor temporário do imóvel em locação, desde que respeite todas as prerrogativas legais. A utilização do imóvel deve estar ajustado com a natureza deste e com o fim a que se destina, por isso o locatário deve tratar o bem como se fosse seu, desde que cumpra integralmente os regulamentos estabelecidos no contato estabelecido com o alugador.

Portanto, o locatário é quem irá usufruir do bem alugado, saldando prestações ao locador no valor referente ao aluguel. O locatário também é conhecido como inquilino ou arrendatário.

O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que foi judicialmente estipulada”. Como se sabe, o art. 924 antes referenciado era dispositivo do CC/1916, que equivale ao art. 413 do CC/2002. Ora, o último dispositivo menciona o dever do magistrado em reduzir a multa, enquanto o art. 572 faz alusão a uma faculdade” (TARTUCE, 2014, p. 479).

O locatário é totalmente responsável por cuidar do bem locado como se fosse sua propriedade, devendo ao finalizar o contrato de locação restituir o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, ou seja, se no decorrer do período do contrato de locação

o imóvel ocorrer determinado tipo de agravo cometido pelo locatário ou seus dependentes, o mesmo é obrigado a reparar os danos.

#### 4.2 Relação Jurídica Entre Locador e Locatário de Imóveis

De acordo com Gonçalves (2014, p. 204) no contrato de locação “as partes denominam-se locador, senhorio ou arrendador; e locatário, inquilino ou arrendatário. O vocábulo arrendamento é sinônimo de locação, podendo ambos ser usados indistintamente”. Todavia, no Brasil o primeiro é utilizado, preferencialmente, para designar as locações imobiliárias rurais.

Segundo Pereira (2016, p. 3):

O contrato de locação, pela tradição romana adotada pelo Código Civil de 1916, tratava de três espécies de locação: i) de coisas (*locatio conductio rerum*), em que o locador cedia ao locatário o uso de uma coisa mediante determinada soma em dinheiro; ii) de serviços (*locatio conductio operarum*), quando alguém se obrigava a prestar serviços em favor de outrem, recebendo, em troca, certo pagamento; e iii) locação de obra ou empreitada (*locatio conductio operis*) verificada no fato de alguém confiar a outrem a execução de uma obra por determinado preço.

O arrendamento é uma entidade que merece atenção e cuidados especiais, por versar um tema delicado que abrange o direito fundamental à moradia. Discutem-se a respeito da locação as cláusulas de proteção ao locatário e seus efeitos na presente legislação brasileiros (CORDEIRO, 2015).

De acordo com Sales (2014), p, 13):

O contrato de locação, ao ser firmado, imprescindivelmente terá que apresentar três elementos fundamentais, além dos demais obrigatórios, quais sejam: o objeto, a remuneração e o consentimento. Do objeto - O objeto é a própria coisa, o bem fungível, ou seja, é o imóvel que venha a ser alugado. Assim, no contrato de locação é obrigatório determinar qual será o imóvel objeto do contrato

Segundo Pereira (2015), nos acordos contratuais existe a liberdade da vontade, que além de aferir alvedrio de combinar, faculta a parte que demonstre interesse de realizar o contrato por sua livre conformidade, adjudica o livre-arbítrio pactual, que alude ao teor conglomerado pelo anseio, podendo as partes livremente dispor sobre o que pretendem estabelecer.

O aluguel durante o tempo da locação pode passar por períodos de inflação da economia que o torna fora do valor de mercado, caso mais comum, no qual o locador utiliza-se da ação revisional. Mas pode, também, o locatário fazer uso desta ação se se sentir lesado por estar o aluguel em valor exacerbado, por motivos de deflação, de depreciação do imóvel, obras públicas ou qualquer outro motivo que justifique a revisão (LOMEU, 2010, p. 48).

A aceitação de obrigações possibilita a movimentação dos contratos, admitindo a relação contratual entre partes interessadas. Na esfera das obrigações se insere a lei do inquilinato. As obrigações direcionam todos os direitos e deveres. Há, portanto, um posicionamento que esclarecem a relação jurídica, como, por exemplo os ajustes de condescendência da locação.

O locador assume a responsabilidade de entregar ao locatário a coisa, bem como seus acessórios, em condições satisfatórias à utilização a qual se destina. Deve também manter o estado da coisa, incluindo assim as obras e despesas com reformas, reparação e conservação, sendo assim o locatário deverá sempre informar ao locador o aparecimento de qualquer lesão ou defeito, quando a recuperação deve a este (CORDEIRO, 2015, p. 14).

Portanto, para os requisitos do contrato há necessidade de um acordo de vontades, que as partes façam concessões mútuas, ou seja, que cedam parte de suas pretensões em troca de receber o restante em caráter seguro e definitivo e que haja com isso extinção de obrigações litigiosas ou duvidosas.

### 4.3 Responsabilidade Civil do Locatário na Quebra de Contrato

Conforme Cavalieri Filho (2010), a responsabilidade pressupõe um dever jurídico preexistente, uma obrigação descumprida. Assim, toda conduta humana que, violando dever jurídico originário, causa prejuízo a outrem é fonte geradora de responsabilidade civil.

Já no com o Código Civil de 2002 a obrigação de indenizar no art. 927, consta conforme, **in verbis**:

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.

Sendo assim, a responsabilidade civil representa, uma obrigação derivada, um dever jurídico sucessivo implicando ao causador do ilícito “assumir as consequências jurídicas de um fato, consequências estas que podem variar (reparação pessoal e/ou

punição pessoal do agente lesionante) de acordo com os interesses lesados” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2011, p. 45).

A responsabilidade civil tem como princípio norteador o interesse em se restaurar o equilíbrio violado. Sendo assim, a responsabilidade civil busca:

A aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal (DINIZ, 2010, p. 250).

Portanto, responsabilidade civil é a obrigação que alguma pessoa tem de assumir com as sequelas legais de suas ações, em relação ao dano patrimonial ou moral causado a outrem.

O Locatário, assim como o locador, tem suas obrigações dentro do contrato de locação. Na forma geral de locação, uma de suas obrigações é a de cuidar da coisa, devendo utilizá-la conforme o convencionado e ao fim do contrato restituí-la ao locador, nas mesmas condições em que a recebeu no início da locação. Deve o locatário pagar os alugueres da forma estabelecida, respeitando o local e a data previamente acordados. Esta obrigação do locatário é considerada a mais importante dentro do contrato de locação” (CORDEIRO, 2015, p.18).

A Lei nº 12.112/2009 veio, de bom grado, adequando a Lei do Inquilinato à jurisprudência dos tribunais pátrios, e ora dirimindo de vez as principais dúvidas que surgiram nestes últimos dezoito anos e insistiam, devido às interpretações diversas, em não serem resolvidas, exigindo a força da lei.

A locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais é condicionada através da Lei e de seus estatutos jurídicos próprios. E entende-se que no Direito privado brasileiro existem duas formas de garantias: a) garantia real; b) garantia pessoal. A noção da fiança se dispõe o art. 818 do Código Civil que, “pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”. O fiador não faz parte do contrato principal, mas é tido como acessório, no entanto, entende-se que o acessório segue o principal” (DIAS; SOUZA, 2014).

A legislação traz várias formas de extinção da fiança, dentre elas a extinção do contrato principal, que, conseqüentemente, extingue o contrato de fiança, visto que é um contrato acessório em relação ao principal. Ocorre que o Código Civil traz outras formas para extinguir a fiança em que o fiador poderá liberar-se de tal obrigação por motivos inerentes à sua própria natureza (SALES, 2014, p. 21).

Todas estas mudanças modernizaram e atualizaram a Lei do Inquilinato, trazendo-a mais força legal, que porventura perdera nestas quase duas décadas de interpretações e provas. De fato, crê-se que o judiciário, a comunidade jurídica, locadores, locatários e o mercado imobiliário receberam bem as mudanças introduzidas pela recente lei nº 12.112/2009.

O pagamento dos aluguéis sempre foi a principal obrigação do locatário e, nada obstante, não havia previsão de desocupação mediante concessão de liminar na ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos. Os efeitos desta constatação muitas vezes são funestos, mormente quando o locador depende desses recursos para sua subsistência e de sua família, hipótese muito comum.

A garantia pode ser definida como a declaração convencional ou legal que se presta a proteção e acautelamento de uma obrigação pré-constituída, de caráter pessoal ou real, e que beneficia o credor no caso de inadimplemento do devedor. São exemplos: aval, penhor, hipoteca, fiança, depósito, anticrese etc. O artigo 37 da Lei 8.245/1991, de maneira cogente, estabelece quais são as garantias possíveis ao contrato de locação de imóveis urbanos, a saber: I – caução, II – fiança, III – seguro de fiança locatícia e IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Portanto, não há falar-se em outras modalidades de garantia se não estas discriminadas “*numerus clausus*” (SCAVONE JUNIOR, 2014, p.584).

Seja a locação residencial ou não, a ação de despejo por falta de pagamento conta coma possibilidade de concessão de liminar para desocupação em quinze dias, que só não acontecerá se, no mesmo período, o locatário proceder ao pagamento integral do débito. Purgação da mora apenas uma vez nos últimos vinte e quatro meses. De certa forma, a distorção foi parcialmente corrigida. Isto porque a concessão de liminar para desocupação em quinze dias depende da inexistência ou insubsistência das garantias, nos termos do art. 40.

Caso se comprove ter havido dano à coisa, o locatário indenizará o proprietário, visto que a sua obrigação é restituí-la no mesmo estado em que a recebeu, transigindo-se apenas com as naturais depreciações resultantes de seu uso regular, que serão averiguadas em cada caso, de acordo com a natureza da coisa locada” (GONÇALVES, 2014, p. 210).

A Lei do inquilinato autoriza a acúmulo da ação de despejo por ausência de liquidação do aluguel, com a exigência de outras responsabilidades vencidas e não pagas, em que, no caso de acumulação de petições, o locatário será citado para objetar à rogativa de anulação de um contrato da locação, ou seja, o inquilino e o fiador serão citados para responderem a petição de recobrimento (DIAS; SOUZA, 2014).

A lei de inquilinato se aperfeiçoou aos acordos e vontades das partes que firmaram um contrato. O contrato firmado entre locador e locatário atribui ônus para ambas as partes. Sendo assim, a lei do inquilinato foi alterada pela Lei nº 12.744/2012 que modificou o art. 4º referente à multa por rescisão antecipada e fez exceção para os casos do contrato “*built to suit*” (“construído para servir”, “construir sob encomenda”), (art. 54, §2º), que possuem um misto de objetos que vão desde a realização da obra, da obtenção de financiamento, até a cessão de uso da coisa, acarretando debates acerca da aplicação da lei do inquilinato, entre outras (PEREIRA, 2015).

O locatário fica ainda obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas (art. 23, § 2.º, da Lei de Locação). Além disso, em um edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, sendo estas de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio desde que comprovadas (art. 23, § 3.º, da Lei de Locação). Nos dois casos, não sendo provada a existência das despesas, não há que se falar em pagamento (TARTUCE, 2014, p. 502-503).

Segundo Pereira (2015) compete ao executor do direito encarar as causas relacionadas a esse novo tipo contratual, os princípios aplicáveis, no intuito de definir seu enquadramento no sistema jurídico.

O contrato “*built to suit*”, por exemplo, como acordo peculiar, anormal, composto, anexo, associado, por si só não é suficiente para qualificá-lo, pois não satisfaz exclusivamente a legislação aplicada através de um juízo crítico subjuntivo. O que se aspira não é conseguir uma importância absoluta, preestabelecer um tipo contratual, mas sim analisar o contrato de acordo com juízo de merecimento de tutela dos interesses envolvidos (PEREIRA, 2015).

A infração contratual poderá ser cometida tanto pelo locador, quanto pelo locatário, cabendo ao locador ingressar com ação de despejo quando a infração for cometida pelo locatário, e caberá ao locatário entrar com ação de indenização contra o locador quando este por o autor da infração contratual” Quando o Poder Público determina a urgência reparação do imóvel locado e tal reparação não poder ser realizada com a presença do locatário no bem o contrato poderá se dar por extinto por meio da ação de despejo. Porém, deve-se acompanhar a inicial a licença e aprovação emitida pelo Poder Público e também as plantas do imóvel, no caso de reforma deverá haver a comprovação de que irá ter um aumento de área em 20% ou de 50% se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão (CORDEIRO, 2015, p. 20).

O contrato “*built to suit*” orientar-se-á, não só pela disciplina contratual geral do Código Civil, mas também pela lei do inquilinato, no que for compatível com sua causa concreta, com a *ratio* das normas típicas, considerando o sistema como um todo (PEREIRA, 2015).

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2012) a noção de pena passou a ser substituída pela ideia de reparação do dano sofrido, e a inserção da culpa como elemento da responsabilidade civil foi absorvida por diversas legislações no mundo, principalmente pelo Código Civil Napoleônico, que influenciou o Código Civil brasileiro de 1916.

O locatário poderá ingressar com ação de perdas e danos em desfavor ao locador, desde que comprove que havia interesse em adquirir o imóvel e demonstre que havia condições financeiras para tal aquisição, deve ainda comprovar o real prejuízo causado pelo sonegamento do seu direito de preferência. Não sendo cabível assim indenização sem a comprovação de perdas e danos (CORDEIRO, 2015, p.40).

Por fim, um contrato de inquilinato é um contrato de trato de execução continuada pois sua execução se atrela a um tempo determinado e a obrigações a serem cumpridas que são estipuladas no ato da contratação, não sendo, portanto, aleatórias todo ato contratual é disciplinado em lei.

#### **4.4 Decisões Jurisprudenciais**

Atualmente, a jurisprudência tem adotado o princípio de que os danos injustamente sofridos não podem ficar sem reparação. Sustenta-se que a vítima poderia ficar sem o ressarcimento em caso de insolvência do causador do dano ou quando houvesse conluio entre ele e a seguradora, a quem, em última análise, competiria o desembolso. Há um argumento de natureza prático-processual, de se evitar a intermediação, garantindo a efetividade do processo (WERNER, 2014).

Considerando a temática referente ao livre direito ao ato contratual aplicado no ordenamento jurídico brasileiro e a distinção de situações jurídicas referentes as novas necessidades urbanas e econômicas refletido sobre o campo imobiliário. Contudo, em conjunto com as novidades contratuais aparecem dúvidas, sobretudo, na regulação de novas relações jurídicas, havendo investigações sobre a legislação aplicável às novas formas de negócios jurídico. Assim, para melhor compreensão do

tema, a seguir encontraram-se decisões judiciais concernentes às determinação e cumprimento das relações entre locador e locatário.

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. COBRANÇA. Se os fiadores expressamente garantem os pagamentos dos locativos e seus acessórios até a efetiva entrega das chaves, a eles estão obrigados. Sentença mantida. Recurso desprovido (BRASIL, TJ-SP, 2015, não paginado).

O processo analisado trata-se de expediente de apelação que ajuizou parcialmente lógica a ação para condenar os réus a prestação dos aluguéis alusivos aos meses de novembro e dezembro de 2009, janeiro a dezembro de 2010 e janeiro a outubro de 2011, referente ao contrato de locação da parte da frente do imóvel, aluguéis que seriam pagos após atualização e correção monetária se aplicaram os juros legais de mora de 1% ao mês, devidos desde o vencimento de cada parcela.

Há tempo, decidia-se que a extensão das garantias locatícias se limitava ao prazo pactuado em contrato. Com a determinação da súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça, firmou-se entendimento quanto à fiança locatícia, que o fiador não responde por obrigações resultantes ao aditamento ao qual não anuiu” (LOMEU, 2010, p. 30).

Exibidas as respostas ofertada pela parte contrária àquela que interpôs o recurso, ascenderam os autos a esta Corte de Justiça. Os apelantes contestam o julgado afirmando que desde a data da assinatura dos contratos de locação em que figuraram como fiadores não tiveram mais contato com o locatário de modo que desconheciam a inadimplência do locatário. “Os réus tiveram oportunidade de efetuar o pagamento das quantias pleiteadas, o que não ocorreu (BRASIL, TJ-SP, 2015, não paginado).

Como bem explicita Silvo Venosa (2012), o elemento da afinidade obrigacional é o pagamento que, em sentido amplo, compõe num procedimento do devedor. Nesse diapasão, importa não confundir a prestação, ou seja, a atividade do devedor, em prol do credor, que se constitui no objeto imediato da obrigação.

Desta forma, a Corte compreende que cabe como obrigação dos locatários pagamento dos valores devidos, negando provimento ao recurso, o que pesou na decisão do magistrado foi a não apresentação de provas contrárias.

Em outro julgamento, no Tribunal de Justiça de São Paulo, foi levado em consideração ainda o disposto no artigo 485 VI do CPC, o qual verifica ausência de legitimidade ou de interesse processual, fica registrada a preocupação tanto com de cumprimento das sentenças no processo de conhecimento e revogação dispositivos

relativos à execução fundada em título judicial, quanto com aquele a quem compete a extinção do processo:

**EMENDA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

- Ação de despejo c. c. cobrança – Imóvel ocupado por terceiro estranho à lide – Locação supostamente avençada por promitente vendedor a compromissário comprador – Ausência de prova da cessão de direitos - Illegitimidade ativa do autor e passiva do terceiro ocupante do imóvel que não possui qualquer relação contratual com o locador e, portanto, sequer tem legitimidade para intervir no feito – Extinção corretamente decretada – Sentença mantida – Recurso de apelação improvido (BRASIL, TJ-SP, 2015, não paginado).

Trata-se da decisão de pugnação pela reforma do julgado, em resumo, pelo fato de o apelante adquiriu o imóvel, elemento da contenda, por meio de instrumento “particular de promessa de compra e venda, tendo se sub-rogado em todos os direitos do proprietário anterior, que mantinha contrato de locação com o requerido”.

Nesta discussão, vale ressaltar a análise de Tartuce (2014, p. 493), que aduz:

Durante o prazo convencionado não poderá o locador reaver o imóvel alugado (art. 4.º da Lei 8.245/1991). Trata-se de um dever legal que, se violado, gera a possibilidade de o locatário pleitear as perdas e danos cabíveis, nos termos dos arts. 402 a 404 do CC. No entanto, o locatário poderá devolvê-lo, na vigência do contrato, pagando a multa pactuada, nos termos do mesmo art. 4.º da Lei de Locação.

Na concepção de Venosa (2012) em razão de nas obrigações de dar e fazer, o devedor compromete-se a realizar algo, nas obrigações de não fazer o devedor compromete-se a uma abstenção. Assim, por exemplo, são obrigações de não fazer, como a obrigação contraída pelo locatário de não sublocar a coisa.

Com a nova redação dada ao art. 74 da Lei do Inquilinato pela Lei n. 12.112, de 9-12-2009, não sendo renovada a locação, ou seja, julgada improcedente a demanda renovatória, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação” (DIAS; SOUZA, 2014, sem paginação).

Qualquer obrigação que possa acarretar dúvida aos obrigados pode ser objeto de transação. Deve ser elástico o conceito de dubiedade. Somente não podem ser objeto de transação, em tese, as obrigações cuja existência, liquidez e valor não são discutidos pelo devedor” (VENOSA, 2012, p. 297).

Assim, compreende-se que a ocupação do imóvel por um terceiro, afastou a legitimidade de um contrato. Portanto foi negado o provimento ao recurso.

Analisando outra jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, destarte, salienta-se em outro recurso, a obrigação de reparar um dano moral causado por uma das partes envolvidas no contrato de locação, conforme apelação a seguir:

RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO REGRESSIVA CUMULADA COM DANOS MORAIS. Ação objetivando, em suma, ressarcimento de ordem moral e material sofridos pelos autores em decorrência da perda de imóvel pertencente a eles. Impossibilidade. Imóvel dado como garantia em contrato e locação, o qual os demandantes respondem solidariamente pela dívida, podendo inclusive ensejar a perda da posse do imóvel pertencente a eles, como de fato ocorreu. Ausência de comprovação do prejuízo material e moral, posto que o dano alegado se deu em decorrência de dívida contraída pelos ora recorrentes. Improcedência. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido (BRASIL, TJ-SP, 2015).

Neste caso foi garantida pelo legislador como forma de salvaguardar o bem jurídico tutelado qual seja, assegurar ressarcimento ao credor de uma obrigação assumida pelo devedor, bem como o de coibir os excessos, sendo o causador de um dano, obrigado a repará-lo.

Nesse diapasão, Tartuce (2014, p. 497) doutrina que:

A ação de despejo deve ser proposta pelo adquirente do imóvel, tendo igual direito o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável. A denúncia deve ser exercida no prazo de noventa dias, contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se após esse prazo a concordância pelo adquirente quanto à manutenção do locatário no imóvel” (p. 497).

O Tribunal de Justiça de Sergipe, ao analisar um processo de descumprimento, contratual, entendeu, por unanimidade, negar provimento ao seguinte processo:

EMENTA:  
CIVIL E PROCESSO CIVILAÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL IMÓVEL LOCADO EM CONDIÇÕES INADEQUADAS DE USO COMUNICAÇÃO AO LOCADOR INEXISTENTE SIMPLES DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NÃO ELIDE O PAGAMENTO DAS VERBAS PACTUADAS. I A LEI DO INQUILINATO PREVÊ QUE A RELAÇÃO LOCATÍCIA PODE SER DESFEITA POR DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO POR QUAISQUER UMA DAS PARTES, ART. 9º, INCISO II, ATO QUE PODERIA TER SIDO PRATICADO PELO APELANTE COM FULCRO NO ART. 22, INCISO I E IV, DA REFERIDA LEGISLAÇÃO (ENTREGAR AO LOCATÁRIO O IMÓVEL ALUGADO EM ESTADO DESERVIR AO USO A QUE SE DESTINA E RESPONDER PELOS VÍCIOS OU DEFEITOS ANTERIORES À LOCAÇÃO), DIANTE DOS VAZAMENTOS VERIFICADOS NO IMÓVEL, COMO TAMBÉM, A RESCISÃO CONTRATUAL PODERIA TER OCORRIDO POR PARTE DO LOCADOR, DIANTE DO INADIMPLEMENTO DOS ALUGUERES COBRADOS NA AÇÃO DE ORIGEM;II O APELANTE VERIFICANDO A IMPRESTABILIDADE DO IMÓVEL DEVERIA TER NOTIFICADO, POR ESCRITO, A LOCADORA/APELADA, QUANTO A EXISTÊNCIA DOS DEFEITOS NO IMÓVEL, A FIM DE QUE LHE FOSSE

ASSEGURADA A REALIZAÇÃO DOS REPAROS NECESSÁRIOS, BEM COMO, CASO NÃO POSSUÍSSE MAIS O INTERESSE EM MANTER A LOCAÇÃO, QUE FOSSE POSSIBILITADA A SUA VISTORIA COM A CONSEQUENTE DESOCUPAÇÃO DO BEM. AO REVÉS DISTO, DO QUE CONSTA NOS AUTOS, O APELANTE PAROU DE EFETUAR O PAGAMENTO DAS VERBAS ACORDADAS NO CONTRATO, SOB O ARGUMENTO DE QUE HAVIA DESOCUPADO O BEM, O QUE NÃO É SUFICIENTE À RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E NEM PARA DESOBRIGÁ-LO EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO MENSAL DO ALUGUEL, POIS O DIREITO DE DENUNCIAR A LOCAÇÃO ENVOLVE A COMUNICAÇÃO FORMAL DE SEU DESEJO DE NÃO MAIS PERMANECER NO IMÓVEL LOCADO E, AINDA, A TRANSMISSÃO DA POSSE DIRETA DO IMÓVEL À LOCADORA, O QUE SÓ OCORREU EM MAIO DE 2014 COM A DECISÃO NOS AUTOS DO PROCESSO 201410400149, DEVENDO PERSISTIR A COBRANÇA DOS ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS ATÉ TAL DATA; III RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (SERGIPE, 2015, p. 85).

Sobre o aspecto do julgamento, são elencados os direitos e deveres do locatário destacando os pormenores da Lei do Inquilinato, os pagamentos, os serviços de manutenção, a conservação nas demais responsabilidades inerentes ao inquilino. Aqui as apreciações jurisprudenciais ficam evidenciadas as diversas relações entre o locatário e o locador, especialmente quanto ao cumprimento ou descumprimento ao dispostos na lei, os regulamentos contratuais e outros diplomas legais.

De acordo com Sales (2014, p. 18) “a acessoriedade faz nascer um vínculo obrigatório entre o contrato acessório e o principal”. Ou seja, o ato ou coisa acessória, e vincula-se ao destino da coisa principal, favorecendo as qualidades e sujeitando-se às condições desta coisa. Nestes termos, obrigatoriamente, deve existir um contrato de locação (dito principal). Na relação locatícia, o contrato principal será o estabelecido entre o locador e o locatário, enquanto que o contrato acessório será o estabelecido entre o locador e o fiador, em benefício do locatário”

Portanto, a Lei da locação regulamenta a locação de imóveis através de seus estatutos jurídicos próprios, nos fazendo entender que:

No Direito Privado brasileiro existem duas formas de garantias: a) garantia real; b) garantia pessoal. A noção da fiança se dispõe o art. 818 do Código Civil que, “pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”. O fiador não faz parte do contrato principal, mas é tido como acessório, no entanto, entende-se que o acessório segue o principal (DIAS; SOUZA, 2014, sem paginação).

Nesse sentido, ressalta Cordeiro (2015, p. 18), o locatário, assim como o locador, tem suas obrigações dentro do contrato de locação”. Em geral, uma de suas obrigações é a de tomar cuidado da coisa, precisando usá-la conforme o acordado e

ao fim da combinação restituí-la ao locador, nas mesmas condições em que a recebeu no início da locação. Deve o locatário pagar os alugueres da forma estabelecida, respeitando o local e a data previamente acordados. Esta obrigação do locatário é considerada a mais importante dentro do contrato de locação.

A lei de locação de imóvel urbano, Lei nº Lei n. 12.112/2009, tem um cunho extremamente intervencionista cujo objetivo é compatibilizar com o mercado locatício os valores constitucionais, existenciais e patrimoniais, atinentes à moradia, à estabilidade da pessoa humana em sua residência (art. 1º, III, art. 6º, ambos da Constituição Federal), ao fundo empresarial, à livre iniciativa e à propriedade privada (art. 5º, XXIII, Constituição Federal)” [...]” (PEREIRA, 2015, p.4).

A obrigação, no sentido que ora se examina, incide numa relação jurídica. Ninguém, em sociedade, prescinde desse instituto. “A todo instante em nossa vida, por mais simples que seja a atividade do indivíduo, compramos ou vendemos, alugamos ou emprestamos, doamos ou recebemos doação” (VENOSA, 2012, p. 2).

Ressalta-se que em alguns casos dos contratos de locação de imóveis a responsabilidade civil apresenta características e consequências específicas na qual a Lei poderá determinar a responsabilidade objetiva de uma das partes. Nesse sentido, observa-se a seguinte jurisprudência:

EMBARGOS INFRINGENTES. RESPONSABILIDADE CIVIL. QUEDA DE VENEZIANA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS E MORAIS CONFIGURADOS. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INOCORRÊNCIA DE REFORMA DA SENTENÇA. NÃO-CONHECIMENTO. Não tendo o acórdão recorrido implicado reforma da sentença de mérito de primeiro grau, que julgou improcedente a lide principal e secundária, resta ausente pressuposto de admissibilidade dos embargos infringentes. Inteligência do art. 530 do CPC. EMBARGOS INFRINGENTES NÃO CONHECIDOS. (Embargos Infringentes Nº 70053576906, Terceiro Grupo de Câmaras Cíveis, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em 05/04/2013) (BRASIL, TJ-RS, 2013, sem paginação).

Neste caso, verifica-se a teoria da responsabilidade civil, consagrada pelo ordenamento jurídico brasileiro, estrutura-se na aferição de elementos que, conjugados, permitem ao Estado Juiz a imposição de sanção ao ofensor, com o escopo de restauração desse *status quo* violado. O primeiro desses elementos é o ato ilícito, que se relaciona ao ato contrário ao direito, ou seja, em ofensa a norma impositiva de comportamento. Assim, o que baseia a responsabilidade civil objetiva é a represália do prejuízo: o agravo causado é elemento principal para o processo,

enquanto que a sua reparação é o elemento necessário para o fim da subversão (CAVALIERI FILHO, 2012)

No caso evidenciado a justiça entendeu e julgou improcedente os conflitos embargos infringentes não conhecidos, com base no art. 530 do CPC, que explica:

Cabem embargos infringentes quando o acórdão não unânime houver reformado, em grau de apelação, a sentença de mérito, ou houver julgado procedente ação rescisória. Se o desacordo for parcial, os embargos serão restritos à matéria objeto da divergência (BRASIL, 2001, em paginação).

Assim, o contrato de locação de imóveis em sentido amplíssimo, é aquele pelo qual uma das partes, mediante pagamento (aluguel, salário civil ou preço), empenha-se a fornecer à outra, por certo tempo, o uso de uma coisa não fungível, a prestação de um serviço, ou a cumprimento de uma obra determinada.

## 5 TERMOS DE UM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Discute-se o ponto de vista de vários doutrinadores sobre as modalidades da relação contratual e a responsabilidade civil das partes. Quando ocorre o estabelecimento de um acordo entre parte, inicialmente deverá ser se atentar para se firmar um “contrato de duração (ou de trato sucessivo), aí incluídos aqueles que contenham prestações de execução instantânea, mas diferida, e aqueles que contenham prestações continuadas ou sucessivas” (WERNER, 2014, p. 64).

Os termos pré-estabelecidos em um contrato de locação abordam as prerrogativas legais elencando os direitos e deveres do locatário e do locador, destacando os pormenores da Lei do Inquilinato, os pagamentos, os serviços de manutenção, a conservação as demais responsabilidades inerentes às partes.

O quadro 1 abaixo apresenta o modelo de um contrato de locação de imóveis, baseado nas cláusulas estabelecidas em um contrato real, vejamos:

Quadro 1 - Contrato De Locação De Imóvel

Contratantes	Os Signatários deste instrumento de um lado <b>Fulano de Tal CPF nº 000.000.000-00 RG 000-000 SSP/SE. RESIDENTE a RUA X nº 00, Conj. A, N. S. do Socorro/SE. De outro lado, Beltrano. CPF SSP/SE. RESIDENTE À RUA Y. nº. 000. Edifício XY, Bairro Z, Aracaju/SE.</b>
Objetivo do contrato	Tem justo e contratado o seguinte que mutuamente aceitam e outorgam, a saber: O Primeiro nomeado, aqui chamado (o locador), sendo Proprietário do imóvel/casa para fins residencial. situado na <b>XX, Aracaju/Se. Condomínio YY</b> loca-o ao segundo, aqui designado de (o locatário). Mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas.
Cláusula 1º	O prazo de Locação é de 02 anos a partir de <b>20/09/2012</b> e a terminar em <b>20/09/2014</b> , data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalva a hipótese de prorrogação da locação, o, que somente se fará por escrito. <b>Parágrafo único</b> – Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver de posse do mesmo, o aluguel mensal de acordo com o contrato ora terminado. Até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;
Cláusula 2º	O aluguel mensal é de <b>R\$ 920.00(novecentos e vinte reais). Incluso taxa de condomínio que é de R\$ 205.00 (duzentos e cinco reais)</b> que o locatário se compromete a pagar pontualmente, até o dia 20 de cada mês antecipado ao representante do locador, legalmente constituído, ou onde este determinar; 2.1) o valor do aluguel mensal acima pactuado será reajustado, automaticamente na periodicidade mínima determinada na legislação vigente à data da celebração deste contrato, aplicando-se o índice fixado pelo governo federal ou, na sua falta, por qualquer índice de preço, oficial ou não que reflita a variação dos preços, ocorridos em cada período de reajuste, na hipótese de prorrogação legal. O locatário se obriga a pagar a diferença de taxa de condomínio, caso sofra reajuste durante a vigência deste contrato. O locatário se ainda a apresentar respectivamente comprovantes da <b>AGUA e ENERGIA</b> devidamente quitada, na residência do locador ou de seu representante.

Cláusula 3º	O locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, lustres em todos os cômodos, cortinas de persianas em tosa as janelas exceto na janela da cozinha brindes dos banheiros, suíte e social, pintura, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou reincluído, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;
<b>Parágrafo único</b>	O não cumprimento da cláusula anterior autoriza o <b>locador</b> a mandar efetuar os serviços por pessoas de sua confiança, ficando, o locatário obrigado a pagar as despesas decorrentes da realização de tais serviços, bem como o aluguel devidamente corrigido pelo período de sua realização.
Cláusula 4º	Obriga-se ainda o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações, instalações, adaptações ou benfeitorias, inclusive colocação de luminosos, placas e letreiros e cartazes no imóvel, no imóvel; obedecendo assim o regimento interno do condomínio.
Cláusula 5º	O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;
Cláusula 6º	O locatário também não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem proceder a consentimento por escrito do locador; devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato;
Cláusula 7º	Em casos fortuitos ou de força maior, bem como incêndios graves ou desapropriação, ficará o locador desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao locatário a faculdade de indenização que por ventura tiver direito pelo poder desapropriante;
Cláusula 8º	Nenhuma intimação sanitária será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo a vistoria judicial, que apure estar à construção ameaçada a ruína;
Cláusula 9º	O locatário estará obrigado a oferecer novo(s) fiador (es) ou garantia(s), a critério do locador, sob pena de incorrer em infração contratual, nos casos previstos no art. 40 da lei 12.112/2009;
Cláusula 10º	Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;
Cláusula 11º	Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;
Cláusula 12º	Assim também o presente contrato, solidariamente por todas as obrigações acima exaradas, o Sr/Sr cônjuge, cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva das chaves do imóvel locado;
Cláusula 13º	Fica estipulada a multa de R\$ (dois alugueis vigentes a época), na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade;
Cláusula 14º	Locador, locatário, fiador (es), expressamente pactuam e autorizam que as citações intimações ou notificações nas ações judiciais decorrentes do presente se farão por via postal, mediante correspondência com aviso de recebimento ou ainda sendo necessárias pelas demais formas previstas no código civil;
Cláusula 15º	Em caso de morte de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até a sua terminação;
Cláusula 16º	Ficarão a cargo do locatário as despesas decorrentes do consumo, DE AGUA, ENERGIA, IPTU, OU IMPOSTOS A QUE VENHA INCIDIR SOBRE O ALUGUELO IMÓVEL, devendo efetuar os pagamentos nas respectivas épocas, podendo o locador a qualquer tempo exigir os comprovantes dos referidos pagamentos

Cláusula 17º	O locatário ficará obrigado a entregar ao locador, sem qualquer demora todos os avisos ou correspondências que forem entregues no imóvel em nome do mesmo
Cláusula 18º	Estabelece as partes contratantes que, para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a cento e vinte dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o locatário, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo ao mesmo entregar suas chaves ao locador, impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato;
Cláusula 19º	O imóvel locado destina-se exclusivamente <b>RESIDENCIAL</b> Não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador;
Cláusula 20º	A falta de pagamento, nas épocas supra determinada, dos alugueis e encargos, por si só constituirá o locatário em juros de 10% ao mês sobre o valor do aluguel e mora de 01% ao mês contando dia a dia, correção monetária, além de honorários advocatícios fixos desde já em 20% (vinte por cento) e custas judiciais.
Cláusula 21º	Assinam também o fiador solidariamente como devedor, cuja responsabilidade será de plena eficiência, pelo cumprimento deste contrato até a objetiva devolução das chaves do imóvel locado, embora ultrapasse o prazo do contrato passando este a ser por prazo indeterminado, e haja reajustamento dos alugueis destinado a eles, desde já dos benefícios dos arts. 837, 838, 839 do código civil;
Cláusula 22º	Caso o locatário saia antes de 02 anos da vigência do contrato de locação ou o locador peça o imóvel ficarão isentos de multa contratual. E por assim terem contratado na forma da lei 8.245/91, assinam o presente em três vias 12.112/2009.
Local e data	ARACAJU, 20 de agosto 2012
Locador	_____ Fulano de Tal
Locatário	_____ Beltrano
Fiador	_____ Cicrano

Fonte: O autor (2016)

Como é possível perceber no exemplo de contrato de locação acima, um contrato de locação de imóveis trata de um acordo cuja relevância das garantias contratuais como é realçada, na medida em que são estabelecidas as regras de concessão, mediante um aluguel cobrado e uso mediante o pagamento estabelecido.

O contrato de locação predial pode ser estipulado por qualquer prazo, embora não deva ser perpétuo (por definição, é temporário). Se superior a dez anos, depende de vênua conjugal; ausente esta, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente (LI, art. 3º). Visa a regra evitar que um cônjuge onere indevidamente o patrimônio comum, pois uma locação por prazo extremamente longo representa uma restrição ao direito de propriedade” (GONÇALVES, 2014, pp. 212-213).

É notório que o locatário é responsável pelas obrigações assumidas até a entrega efetiva das chaves ao locador, mas, findo o prazo contratual e não tendo mais

interesse em permanecer como garantia locatícia, poderá notificar o locador, informando a sua intenção de desoneração, restando-lhe obrigado pelo prazo de 120 dias após a notificação ao locador.

Quanto a presença do fiador em um contrato de locação de imóveis, este garante, a hipótese de que caso o segurado, que é o locatário não pague, ou seja, na ocorrência de inadimplência, o fiador estará envolvido diretamente na participação conduzida do contrato, ou seja, de forma diretamente comprometedor. A nova lei do inquilinato, trouxe uma mudança quanto a responsabilidade do fiador que foi o fato de que mesmo após o término do contrato de locação do imóvel, o fiador permanece responsável, o contrato suplementar finaliza quando o fiador falece ou entra em falência (DIAS; SOUZA, 2014).

Sem embargo, a prática comum da assinatura de um contrato ou instrumentos particulares de locação do imóvel estabelece de forma clara e efetiva as vontades das partes, de forma que o não cumprimento de qualquer uma das cláusulas configura ato ilícito tanto no âmbito da responsabilidade civil quanto administrativo, sendo assim, a quebra do contrato incide também no crime de falsidade ideológica, previsto no artigo 299 do Código Penal Brasileiro (CORDEIRO, 2015, p.46).

Portanto, um contrato de locação de imóveis reforça as intenções das partes em firmarem um acordo, e com isso, a auto responsabilidade de cada um, do locador em disponibilizar seu bem material com todas as garantias preestabelecidas, e a responsabilidade de maior relevância, a do locatário, que adere a todos os conteúdos estipulados nas cláusulas, em especial, a de zelar pelo patrimônio alheio e pagar pontualmente pela locação até o fim ou rompimento do contrato.

## 6 CONCLUSÃO

Analisou-se no presente estudo as regras do aluguel de imóvel e execução do contrato, sendo este um tipo de ajuste bastante utilizado e de grande importância pois importa na qualidade na qualidade e promoção da vida de muitas pessoas. De início concluindo que a garantia pessoal e a própria avença principal tem sua extinção com a liquidação da obrigação fundamental ou essencial, que é uso e contra prestação pelo uso da coisa.

A proposta deste trabalho foi mostrar a responsabilidade civil do locatário no contexto da quebra de ajustes acordados na locação de imóveis, uma vez que esta é advinda, geralmente, de conflitos entre inquilino e locador, atingindo também o fiador. A configuração da responsabilidade civil é evidenciada quando ocorre uma arbitrariedade legal.

Em conformidade aos autores aqui citados, verificou-se que nenhum deles divergem sobre o assunto ou fazem abordagens diferentes, mas com um mesmo objetivo.

Percebe-se a importância da relação locatícia na sociedade, tratando-se de um instituto que visa a moradia digna àqueles que não possuem condições financeira de possuir seu próprio imóvel, mediante remuneração ao proprietário do bem.

A pesquisa teve a preocupação de expor a locação de imóvel e a responsabilidade civil do locatário perante a quebra de contrato, quando o cumprimento das cláusulas contratuais por ser relevante entender como está sendo tratado o instituto da locação, quanto ao direito de moradia sobre o dever de cumprimento das obrigações.

Compreende-se, portanto, que o principal dever da Lei é garantir os direitos de do locador e do locatário, cumprindo todos os princípios constitucionais. Cabe, portanto, à justiça o dever de desempenhar as funções proteção e, sobretudo de não violação à pessoa humana.

Para essa compreensão se buscou a evolução do direito ao inquilinato e do encargo contratual no Direito Brasileiro, com destaque para as transformações legislativas que ocorreram no âmbito civil.

Neste contexto, a possível resolução do débito, com a consolidação da propriedade do imóvel, prevista na lei do inquilinato, deve ser mensurada, jurídica e

economicamente, para adoção, se for o caso, de soluções alternativas que mitiguem o risco negocial.

Ao longo dos capítulos foram descritas apreciações sobre o tema, ficando evidenciadas na pesquisa, as diversas relações entre o locatário e o locador, especialmente quanto ao cumprimento ou descumprimento ao dispostos na lei, os regulamentos contratuais e outros diplomas legais.

A pesquisa faz um enfoque sobre o aperfeiçoamento da Lei 12.112/09, esclarecendo algumas regras e procedimentos adotados na locação de imóvel urbano no Brasil. Explica que a fiança é uma das modalidades de garantia contratual na relação locatícia, mas que, diferentemente das demais, tem características ímpares e, com as modificações à Lei Inquinaria, também sofreu alterações procedimentais. O objetivo do presente estudo é trazer à baila as modificações introduzidas pela Lei nº 12.112/09, em vigor desde 25 de janeiro de 2010.

O ato de firmar um contrato faz parte da própria história do desenvolvimento da vida humana. Isso significa dizer que ao ocupar um espaço que não nos pertence, prevalece o estabelecimento de regras para essa ocupação. Entretanto, as características desse ato mudam de acordo com cada contexto sociopolítico e econômico daqueles que por vontade própria assumem um pacto contratual.

Verificou-se ao longo da pesquisa que todos os elementos exigidos pela lei civil para configuração de dever em cumprir as cláusulas contratuais podem ser preenchidos, uma vez que a conduta de desrespeito ou descumprimento ao contrato é ilícita, como muito explicitado, a ação ou omissão do locatário é contrária ao direito; há culpa, diante do dever jurídico de cuidado com o imóvel; os danos são inúmeros e principalmente atingem a esfera moral do locador; e o nexo causal poderá ser verificado pelo judiciário, que deverá se valer de prova pericial para identificar se do prejuízo resultou dano grave.

Podemos dizer, então, que o ato de estabelecer cláusulas em um contrato da locação de um imóvel, tem um conteúdo político, social, econômico e, principalmente, legal. No contexto dessa legalidade, podemos observar características diversas da lei e, por conseguinte, formas diferentes de julgamento, concretizando uma produção diferenciada das situações e dos acordos firmados.

Portanto, tanto a Constituição Federal, o Código Civil e a Lei do Inquilinato disciplinam e esclarecem que a responsabilidade civil não é exclusivamente sucessiva em relação à responsabilidade do locatário, mas também é complementar

para o caso em que locador não cumpra as condições estabelecidas por ambas as partes no contrato. Compreende-se, portanto, sendo o locatário ou o locador infratores ou culpados, são expostas às situações que evidenciem a necessidade de reparação por um dano no exercício de um direito legal.

Conclui-se que, quando as cláusulas contratuais não são cumpridas, no entendimento prescrito na lei, aos locatários são impostas todas as normas legais da locação, bem como os conceitos que envolvem o melhor juízo sobre o contrato de locação do imóvel, seus direitos e obrigações pré-estabelecidos, os procedimentos que os definem, bem como, de qualquer eventual reparação ao locado.

## REFERÊNCIAS

BRAGA NETTO, F. P. **Teoria dos ilícitos civis**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, 1998**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 22 mar. 2016.

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm)>. Acesso em: 24 mar. 2016.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 22 mar. 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL: 09143829020128260506 SP 0914382-90.2012.8.26.0506**. 26ª Câmara de Direito Privado. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/262739674/apelacao-apl-9143829020128260506-sp-0914382-902012826050>>. Acesso em: 09 out. 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL: 10260323420148260002 SP 1026032-34.2014.8.26.0002**. 31ª Câmara de Direito Privado. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/253701421/apelacao-apl-10260323420148260002-sp-1026032-3420148260002>>. Acesso em: 09 out. 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL: 02641508820098260002 SP 0264150-88.2009.8.26.0002**. 5ª Câmara de Direito Privado. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/262592696/apelacao-apl-2641508820098260002-sp-0264150-8820098260002>>. Acesso em: 10 out. 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **EI: 70053576906 RS**. Terceiro Grupo de Câmaras Cíveis. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/112761498/embargos-infringentes-ei-70053576906-rs>>. Acesso em: 26 out. 2016.

CAVALIERI FILHO, S. **Programa de responsabilidade civil**. 10 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

CORDEIRO, N. P. dos S. **Direito de preferência na lei do inquilinato (8.245/91)**: relação entre o valor pactuado nas transações jurídicas e o valor informado ao locatário. 2015. Disponível em: <<http://dspace.idp.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1964/MonografiaNayanne%20Paulina%20dos%20Santos%20Cordeiro.pdf?sequence=1>>. Acesso em 25 mar. 2016.

DIAS, W.; SOUZA, C.L.R. **Locação de imóveis**: garantias contratuais e a nova fiança. 2014. Disponível em:

- <<https://jus.com.br/imprimir/47208/locacao-de-imoveis-garantias-contratuais-e-a-nov-a-fianca>>. Acesso em: 29 abr. 2016.
- DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**. Responsabilidade civil. 28. ed. São Paulo: Saraiva 2014. v.7.
- FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Direitos reais**. 7 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.
- FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 17. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014
- GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Novo curso de direito civil: contratos-Parte Geral**. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- GONÇALVES, C. R. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. Carlos Roberto Gonçalves. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 3.
- GONÇALVES, H. de A. **Manual de projetos de pesquisa científica: inclui exercício prático**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Avercamp, 2007.
- GRECO, R. **Curso de direito penal: parte geral**. 13. ed. rev. ampl. e atual. Rio de Janeiro: Impetus, 2011.
- LOMEU, G. S. **Lei do inquilinato atualizada: Reflexos da Lei 12.112/09**. Faculdade de Direito, Ciências Administrativas e Econômicas da Universidade Vale do Rio Doce. Governador Valadares. 2010. Disponível em: <<http://www.pergamum.univale.br/pergamum/tcc/Leidoinquilinatoatualizadareflexosda lei1211209.pdf>>. Acesso em: 21 mar. 2016.
- MELO, M. A. B. de. **Direito das coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2011.
- PEREIRA, P. M. F. de L. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”. **Revista Brasileira de Direito Civil**. V. 5 Jul / Set 2015. Disponível em: <http://docplayer.com.br/12386629-Revista-brasileira-de-direito-civil.html>>. Acesso em: 25 mar. 2016.
- SALES, M. Z. M. **A exoneração extrajudicial do fiador**. Faculdades Cearenses – FAC.Fortaleza/CE, 2014. Disponível em: <http://www.faculdadescearenses.edu.br/biblioteca/TCC/DIR/A%20EXONERACAO%20EXTRAJUDICIAL%20DO%20FIADOR.pdf>> Acesso em: 30 abr. 2016.
- SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- SERGIPE. **Diário de Justiça do Estado de Sergipe (DJSE)**. 2015. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/97346689/djse-06-08-2015-pg-85/pdfView>>: Acesso em: 25 mar. 2016.

SILVA, J. A. da. **Curso de direito constitucional positivo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

TARTUCE, F. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3, 9. ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: método, 2014.

TARTUCE, F. **Manual de direito civil**: volume único. 5. ed. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, S. de S. **Direito civil teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 12. Ed. São Paulo: Atlas 2012. v. 2.

VENOSA, S. de S. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 13. ed. São Paulo: atlas 2014.

WERNER, J. G. V. **Direito dos contratos**. Rio de Janeiro: FGV, 2014.