



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO

LUCIVALDO DE SOUSA SILVA

DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA EM IMÓVEL
URBANO

SOUSA – PB

2017

LUCIVALDO DE SOUSA SILVA

DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA EM IMÓVEL
URBANO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador (a): Professor. MS. Iarley Pereira de Sousa.

SOUSA – PB

2017

LUCIVALDO DE SOUSA SILVA

DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA EM IMÓVEL
URBANO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador (a): Professor MS. Iarley Pereira de Sousa

Data da Aprovação: _____/_____/_____

BANCA EXAMINADORA

Professor MS. Iarley Pereira de Sousa – Orientador

Examinador (a)

Examinador (a)

Dedico este trabalho primeiramente a Deus sempre meu guia e manto protetor, a toda minha família, meu pai e minha mãe essências principais de meu ser, exemplos de luta e perseverança; a meus irmãos fonte de alegria e força; a minha mulher aconchego do lar e também meu filho símbolo de amor incondicional. Dedico ainda, a meus demais familiares; tios (as), sobrinhos, primos (as), cunhados (as); e todos os amigos (as) que de forma direta ou indireta contribuíram na realização desta nova fase em minha vida, que certo momento foi sonho, e agora se torna realidade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus, razão principal de minha existência, a quem sempre agradeço por tudo em minha vida.

Aos meus pais, Liberato Severino da Silva e Maria deLourdes da Silva, meus referenciais de luta, perseverança e fé.

Aos meus irmãos, Liberânia Maria da Silva, Libevanio de Sousa Silva e Lucivânia Maria da Silva, por sempre me apoiarem e me alegrarem.

A Betânia da Silva de Oliveira, mãe de meu maior tesouro e a Luís Miguel de Sousa Silva Oliveira, meu filho, pelos quais se inseriu em minha vida novos contornos de responsabilidade, disposição e esforço.

Aos meus estimáveis amiguinhos, Nego, Lili e Belinha que por noite foram meus companheiros nas noites e madrugadas de estudos, me despertando quando o sono vinha.

Aos meus amigos (as) de longa data e familiares em geral, para que eu não venha pecar por esquecimento das palavras, obrigado por fazerem parte do meu universo diário e mostrando assim, que é possível sorrir a quase toda momento e ser feliz sempre. Aos meus amigos (as) de faculdade que sempre me inspiravam nos dias de cansaço e alertavam-me para a importância do estudo.

A meu orientador Iarley Pereira de Sousa, que brilhantemente me conduziu na produção deste trabalho acadêmico, alertando – me das exigências laborais e por ainda ter se mostrado a pessoa máxima em paciência e competência.

A todos os leitores que buscam conhecimento como forma de melhor discernirem sobre o assunto tratado.

*Cada sonho que você deixa pra trás, é um
pedaço do seu futuro que deixa de existir.*

(Steve Jobs)

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo debater o Direito a Indenização, sempre que realizado Benfeitoria necessária em imóvel urbano. E disso elucidar o confronto de interesses decorrentes da relação locatícia buscando pormenorizar legalmente o direito que cabe a cada um dos contraentes locador e locatário. Forte problemática que exprime turva realidade brasileira consequência do atrito socioeconômico do contrato de locação onde faz parte o locador, desde logo, utilizando viés legal para salvaguardar benefícios próprios, enquanto que doutro lado está o locatário, que se submete a contrato de adesão primando pelo cumprimento das obrigações assumidas, mesmo renunciando parte de seu Direito, como a indenização e retenção. Uma abordagem temática bastante relevante ao campo social e quando dos contornos proposto pela Súmula 335 STJ consoante ao art. 35, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) que validam cláusulas de Renúncia no Contrato de Locação. Para tanto, adota o método de abordagem dedutivo, o método de procedimento histórico comparativo e como técnica de pesquisa a documentação indireta, através da pesquisa bibliográfica, análise de doutrina, decisões jurisprudenciais e o estudo de toda regulamentação acerca do tema. Apesar de toda uma discussão a respeito das benfeitorias em bem imóvel urbano, o posicionamento sumular consolida uma árdua realidade financeira para o inquilino que as realiza a um alto custo, para tanto, evidenciou-se em tal pesquisa a existência de vigoroso contraste legal e doutrinário a cláusulas de renúncia de direito no contrato de locação. Restando perseguir a função social, a probidade e boa-fé nos contratos respeitando a autonomia privada para que não infrinja o interesse da sociedade, sabido que esse último deva prevalecer.

Palavras-chave: Direito das Obrigações. Contratos. Lei do Inquilinato. Benfeitoria. Indenização.

ABSTRACT

The objective of this work is to discuss the Right to Indemnity, whenever the necessary improvement in urban property is made. And that is to elucidate the confrontation of interests arising from the locatícia relationship seeking to legally detail the right that is incumbent on each lessor and tenant contractor. A problematic problem that expresses a blurred Brazilian reality due to the socioeconomic friction of the lease where the lessor is part, since, using legal bias to safeguard its own benefits, while on the other side is the lessee, who submits to an adhesion contract, Of the obligations assumed, even renouncing part of its Law, such as indemnification and withholding. A thematic approach quite relevant to the social field and when of the contours proposed by the Summary 335 STJ according to art. 35, of Law No. 8,245 / 91 (Tenancy Law) that validate clauses of Waiver in the Rental Agreement. To do so, it adopts the method of deductive approach, the method of comparative historical procedure and as research technique indirect documentation, through bibliographical research, analysis of doctrine, jurisprudential decisions and the study of all regulations on the subject. In spite of a whole discussion about improvements in urban real estate, the summary positioning consolidates an arduous financial reality for the tenant who carries them out at a high cost. For this reason, the existence of a strong legal and doctrinal contrast was evidenced in such research To waiver clauses in the lease. It remains to pursue the social function, probity and good faith in contracts respecting private autonomy so that it does not infringe the interest of society, knowing that the latter must prevail.

Keywords: Law of Obligations. Contracts. Law of Tenancy. Improvement. Indemnity.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art. – Artigo;

CC – Código Civil;

CF/88 – Constituição Federal de 1988;

CJF – Conselho da Justiça Federal;

LI – Lei do Inquilinato;

STJ – Superior Tribunal de Justiça;

TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 DO DIREITO EM GERAL AO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES	14
2.1 DIREITO DAS OBRIGAÇÕES	16
2.1.1 Elementos essenciais da obrigação	17
2.2 DÉBITO E RESPONSABILIDADE NA OBRIGAÇÃO	21
2.3 ESPÉCIES DE OBRIGAÇÕES	22
2.3.1 Obrigação de Dar	233
2.3.2 Obrigação de Fazer	255
2.3.3 Obrigação de Não Fazer	26
3 DOS CONTRATOS EM GERAL, SUAS CARACTERÍSTICAS E O CONTRATO DE LOCAÇÃO	28
3.1 REQUISITOS DE VALIDADE DO CONTRATO	29
3.1.1 Requisitos Subjetivos	30
3.1.2 Requisitos Objetivos	31
3.1.3 Requisitos Formais	31
3.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL	32
3.2.1 Princípio da Autonomia da Vontade e da Função Social do Contrato	32
3.2.2 Princípio da Força Obrigatória do Contrato	33
3.2.3 Princípio Consensualista	34
3.2.4 Princípio da Boa-Fé Objetiva	34
3.3 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS	34
3.3.1 Classificação Quanto aos Efeitos	35
3.3.2 Classificação Quanto a Formação	36
3.3.3 Classificação quanto ao Momento da Execução	37
3.3.4 Classificação Quanto ao Agente	37
3.3.5 Classificação Quanto ao Modo Porque Existem	38
3.3.6 Classificação Quanto à Forma	38
3.3.7 Classificação Quanto ao Objeto	38
3.3.8 Classificação Quanto a Designação	39
3.4 CONTRATOS DE LOCAÇÃO	40

4 LEI DO INQUILINATO E O DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA.....	42
4.1 ELEMENTOS PROTETIVOS DA RELAÇÃO CONTRATUAL DE IMÓVEL URBANO.....	43
4.2 INFRAÇÃO DAS PARTES	44
4.3 DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA EM IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL	45
4.4 SÚMULA 335 STJ.....	47
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	53
REFERÊNCIAS.....	55

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas o Brasil sofreu enorme transformação, provocada pelos mais variados fenômenos sociais, políticos e econômicos, desencadeando com isso profunda consequências nas relações contratuais que envolvam imóvel urbano. Considerada de alta relevância social, a matéria de conteúdo locatício passou a ser tratada por leis especiais, como forma de alcançar maior equilíbrio e segurança jurídica para os contraentes. Embora sempre exista constante embate entre locador e locatário, principalmente no que diz respeito aos quesitos de benfeitoria realizada no imóvel, e quando ainda submetido ao modelo de contrato de adesão.

O dinamismo social exigiu uma nova adequação dos contratos junto aos princípios da Função Social, princípio da Probidade e da Boa – fé relativizando seus efeitos na locação de imóvel e que assim permita gerar novos contornos a Lei. O contrato de locação passa ser utilizado como um instrumento de eficácia social trazendo benefícios a sociedade sendo gerador de recursos e propulsor econômico, logo assim o seu descumprimento acarretará danos as partes e para a comunidade de forma geral. A locação sobre imóvel urbano terá como característica a cessão temporária desse bem infungível, e o pagamento da remuneração denominada aluguel devem ser pago na forma como se convencionou resguardada toda orientação legal.

Com advento da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) as circunstâncias da locação de imóvel urbano foram mais bem tratadas, se delineando objetivos, direitos e deveres. Não havendo por parte desta, interesse de afrontar outros ordenamentos como o Código de Defesa do Consumidor que é norma abrangente de toda relação de consumo, enquanto a primeira particulariza a relação da locação imobiliária. Complexidade temática impossível de ser exaurida pela análise doutrinária, mas que fiel e honrosamente é cuidada e debatida, como dos estudos se destacam entre outros: Carlos Roberto Gonçalves, Silvio de Salvo Venosa, Paulo Nader, Flávio Tarte, dentre outros aqui, referencial teórico.

Dessa abordagem dos contratos de locação, se persegue aqui o Direito a Indenização por Benfeitoria Necessária em Imóvel Urbano, acreditando que a mesma deva acontecer para se garantir o real e natural adimplemento da obrigação contratual. A locação de imóvel possibilita sobrevir alguns fatos físicos ou humanos que acabam por danificar o bem locado, e desde então passa a exigir pequenos ou

grandes reparos para lhe devolver as condições de uso ou até de existência. Essa obra humana também conhecida como benfeitorias, é realizada para melhorar ou conservar o imóvel. Sem dúvidas que tal benefício possui um custo que independente de situações de renúncia de direito a ressarcimento. Restando buscar saber a quem lhe incumbe os valores, é trabalho pretendido aqui, e realizado por um estudo organizado em três capítulos.

O primeiro capítulo intitulado “Do Direito em Geral ao Direito das Obrigações” fará uma análise sob o Direito como norma legal imposta pelo Estado para atender os anseios sociais e como o Direito obrigacional classifica determina prestação (dar, fazer ou não fazer) como objeto desse importante instituto civil tratado nos vínculos jurídicos de caráter patrimonial.

O segundo capítulo com a escrita “Dos contratos em geral, suas características e o Contrato de Locação” discorrerá sobre esse importante instrumento regulador da vontade das partes com relação a um objetivo. Com propósito de esclarecer seus requisitos de validade; seus princípios fundamentais; sua classificação e forma, tudo para melhor direcionamento didático e compreensão de seus efeitos no mundo fático. Denominado como ato jurídico bilateral ou plurilateral, decorrente da declaração de vontade de pelo menos duas partes, em que exista no elo da relação o intento de criar, alterar ou até mesmo a de extinguir algum direito ou dever e que pode ser apreciável economicamente denotando um conteúdo patrimonial. Ainda importante fonte de obrigação que ordena sob o condão da lei os contratantes honrar o que foi acordado dentro das possibilidades.

Por último, o terceiro capítulo, intitulado “Lei do Inquilinato e o direito a indenização por benfeitoria necessária” verificar-se-á a repercussão da Súmula 335 do STJ, em relação aos aspectos socioeconômicos que refletem na sociedade, decorridos dos contratos de locação urbana que contenham *Cláusula de Renúncia a indenização das benfeitorias e ao direito de retenção*, apoiada pela interpretação do artigo 35 da Lei do Inquilinato que lhe permite entendimento como válida e eficaz nas demandas judiciais.

Buscará também dar embasamento doutrinário e legal contrariando respeitável determinação sumular, guiado por pontos específicos. Observado o fato dos contratos bem como os de Adesão, em que apenas uma parte dita as cláusulas e condições, cabendo ao interessado aceitá-las no conjunto ou não. E nesse decurso do contrato (em cada caso concreto) o inquilino por algum grau de

emergência ou necessidade se verá obrigado a realizar obra que não era sua obrigação.

No tocante ao método de abordagem será utilizado o dedutivo, o método de procedimento histórico comparativo e a técnica de pesquisa documentação indireta, através da pesquisa bibliográfica, decisões jurisprudenciais, súmulas, análises doutrinárias e estudo da Lei do Inquilinato.

2 DO DIREITO EM GERAL AO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

O Direito aqui apresentado é admitido como o conjunto de normas gerais e positivas, que regulam a vida social. Em sentido amplo caracteriza-se de maneira genérica e jurídica.

Um ordenamento jurídico que se mantém em vigor num determinado país em certa época, chamado de Direito positivo (*jus in civitate positum*), que se modifica sempre que preciso a atender os anseios da sociedade.

O Estado espera dos indivíduos de modo geral, que estes conduzam suas relações com o mínimo de ética possível, afim de que a lei por ser a exteriorização de sua vontade, possa se inserir mais brandamente ao meio e alcançar o máximo de efetividade e eficiência, resolvendo assim o conflito entre as partes.

Para se alcançar esse controle social, a norma se reforça por meios restritivos e limitadores dos diversos atos considerados danosos a cada sociedade. Um emaranhado de regras coordenando as condutas individuais para que elas complementem um sistema organizado e cooperativo, obtendo como resultado o bem comum a sociedade em geral.

Num primeiro instante é uma norma que se aplica a todos os cidadãos de maneira indistinta e em outro momento adquire seu fundamento jurídico no campo da eficácia onde o Estado se empenha para garantir seu cumprimento. Ao sabermos que “As obrigações jurídicas são exigíveis, diferentemente das situadas fora do território do Direito. Diante da inadimplência, o credor pode recorrer ao judiciário para lograr a efetividade de seu direito subjetivo” NADER¹. Tais características a diferencia das demais regras de conduta, visto que enfatiza também seu caráter obrigacional de envolver e direcionar as ações humanas para que possibilitem aos homens a harmonia no meio social.

De um Direito amplo acima citado, para um campo mais específico adentramos ao Direito Civil tido como um direito comum, aquele que rege as relações entre os particulares, sejam dos mais isolados aos mais abrangentes atos no cotidiano dessas pessoas. Surgido da necessidade em se disciplinar a convivência humana e suas relações pessoais ou patrimoniais. Ocasionado pelas

¹Curso de direito civil, volume 2: obrigações / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.3.

inúmeras mudanças nas esferas econômica, social, cultural e científica a qual experimenta a sociedade brasileira todo instante. Relações sociais, que produzem efeitos no âmbito do direito e se constituem em torno das chamadas pessoa física ou jurídica.

A extensão dessas relações possibilitou e exigiu em outros momentos a edição de variadas Leis Especial, a fim de que aborde cada caso mais atentamente, e como exemplo dessa necessidade tem se: o Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90) e a Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91).

Todo um corpo jurídico que deve ser guiado e obediente aos inúmeros princípios gerais do Direito bem como princípios específicos hora explícitos ou implícitos, mas que coadunam seus esforços para obtenção da justiça.

Importante destacar a elaboração do código civil brasileiro de 2002, a fim de obter uma maior análise didática e uma melhor abordagem dos temas lá descritos e tutelados que seja objetivo de trabalhos em pesquisa. Admite uma Parte Geral a qual trata de regulamentar tema genérico referentes a pessoas, bens e negócios jurídicos; e uma Parte Especial tratando situações particulares e exclusivas.

A Parte Geral comporta três livros. No primeiro há abordagem do tema sobre as pessoas naturais e jurídicas, como sujeitos da relação jurídica; no segundo, transcorrem os relativos aos bens, como objeto do direito, em torno dos quais se formam as diversas relações jurídicas; e no terceiro, abrange dos fatos jurídicos, sobre o relacionamento humano em permitir criar, modificar ou extinguir direitos. Na Parte Especial a apresentação de cinco livros recaindo temas específicos e outro sobre aspecto complementar, a saber: Livro I - Do Direito das Obrigações, Livro II - Do Direito de Empresa, Livro III - Do Direito das Coisas, Livro IV - Do Direito de Família, Livro V -Do Direito das Sucessões e Livro Complementar: Disposições Finais e Transitórias. Como bem nos apresenta renomado doutrinador Gonçalves:

Todo direito tem o seu objeto. Como o direito subjetivo é poder outorgado a um titular, requerem um objeto. Sobre o objeto desenvolve-se o poder de fruição da pessoa. Objeto da relação jurídica é tudo o que se pode submeter ao poder dos sujeitos de direito, como instrumento de realização de suas finalidades jurídicas. Em sentido estrito compreende os bens objeto dos direitos reais e também as ações humanas denominadas prestações.²

² Direito civil brasileiro, volume 1: parte geral / Carlos Roberto Gonçalves. – 14. ed. – São Paulo: Saraiva, 2016. p.283.

Muitas dessas prestações são geradoras de conflitos de interesses em que a ação do Estado se faz necessária para com devido regime legal dirimirem pacificamente os diversos problemas, e entre eles os que dizem respeito aos ligados a locação urbana de imóveis.

2.1 DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

Tido como um dos institutos jurídicos mais importantes de todo o Direito Civil, o das Obrigações, é abordado pelo Livro I da Parte especial do Código Civil de 2002, entre os seus artigos 233 a 420. Tal instituto coordena as relações entre uma pessoa e outra, existindo entre as mesmas determinada prestação (de dar, fazer ou não fazer) como objeto. Essa prestação deve ter caráter econômico pessoal, sendo positiva ou negativa, fazendo existir o vínculo jurídico de um credor para com outro devedor de forma transitória, em que o adimplemento estabelece sua extinção.

Numa abordagem íntegra o termo obrigação, engloba diversos sentidos, que conduzem ao mesmo caminho que seja o de submissão e obediência a determinadas regras de comportamento. Para o direito das obrigações, o termo é utilizado para se referir aos vínculos de caráter patrimonial formados entre credor e devedor. Como esclarece Gonçalves:

É precisamente a pecuniariedade que distingue a obrigação em sentido técnico de numerosos atos impostos pela vida social, cuja realização é indiferente ao direito ou este os coloca em órbita diferente, como, por exemplo, a fidelidade recíproca dos cônjuges, o dever de obediência do filho ao pai, o dever de respeitar a propriedade alheia etc.³

Assim o vocábulo obrigação estabelece o direito de crédito ao credor e faz surgir o dever de cumprir o débito por parte do devedor, relação consolidada pelo vínculo jurídico existente entre as duas partes.

Tal elo de contato que hoje se mostra encorpado pela lei e por variadas doutrinas, nem sempre fora assim, precisou enfrentar inúmeras mutações até desembocar como se apresenta em nosso atual código civil de 2002. Inicialmente o termo usado para designar o vínculo obrigacional, era *nexum*, com sentido de atar

³ Direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. – 14. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 21.

ou vincular. O não cumprimento da obrigação gerava punição contra a própria pessoa do devedor, tolhendo sua liberdade ou até mesmo caindo sobre ele atos violentos.

Ao longo dos anos a relação de credor e devedor foi adquirindo sentido mais consoante com a realidade dos dias atuais em que se afastava o corpo do indivíduo o encargo do ônus pelo inadimplemento e pondo tal responsabilidade sobre os bens do devedor. A palavra utilizada passou a ser não mais *nexum*, mas agora *obligatio* (do latim *ob ligatio*), para transmitir uma idéia de liame entre as partes. O grande passo nesse processo evolutivo foi dado pela no próprio Direito Romano com a Lex Poetelia Papiria, de 428 a.C., que aboliu a execução sobre a pessoa do devedor, deslocando-a para os bens do devedor, realçando-se o seu caráter patrimonial.

A obrigação vai gerar o vínculo entre o devedor e o credor em que o objeto seja prestação de caráter pessoal apreciável economicamente e que ainda temporário, extinguindo-se com o adimplemento que pode recair sobre o patrimônio daquele que não cumprir seu dever na relação jurídica formada. São vínculos de conteúdo patrimonial, mais especificamente de crédito.

2.1.1 Elementos essenciais da obrigação

Toda relação obrigacional compõe de partes essenciais e indispensáveis a sua existência jurídica. Aqui determinadas especificamente como elementos da obrigação: 1) o elemento subjetivo, referente aos sujeitos (sujeito ativo ou credor e sujeito passivo ou devedor); 2) o elemento objetivo ou material, quanto ao objeto, tido como prestação; e 3) o vínculo jurídico ou elemento imaterial (abstrato ou espiritual).

2.1.1.1 Elemento subjetivo: sujeitos da relação obrigacional

O elemento subjetivo abrange um caráter duplo em que institui a figura do sujeito ativo e do sujeito passivo. Observando que os sujeitos da obrigação, tanto o ativo como o passivo, podem ser pessoa natural ou jurídica, de qualquer natureza, bem como as sociedades de fato.

O sujeito ativo também chamado credor, é a pessoa considerada titular de crédito a quem se deve ser fornecida, ou atribuída direito de exigir, a prestação em

caso de inadimplemento. Não há condicionante que restrinja o direito a ser credor, tendo em vista que, qualquer pessoa, maior ou menor (representadas no exercício), capaz ou incapaz (assistidas no exercício), casada ou solteira, nacional ou estrangeira, tem qualidade para compor ativamente o pólo de uma relação obrigacional. Assim de tal maneira ainda as pessoas jurídicas, podem legitimamente figurar como sujeito ativo, sejam qual forem a sua natureza, civil ou comercial, com fins econômicos ou não econômicos a exemplo de organizações não governamentais que não possuem fins lucrativos (ONGs), como também de direito público ou privado. Bem como ainda há de se falar nas sociedades de fato.

No que diz respeito ao teor numérico desse pólo ativo, o sujeito pode ser individual nas obrigações simples ou coletivo nas obrigações conjuntas e solidárias.

Dentre esses aspectos acima citado, devem ser o sujeito ativo, pelo menos determinados ou, no mínimo, determináveis. Não podendo ser de maneira alguma indetermináveis. Para realçar esse aspecto vale remeter os exemplos de Nader ⁴ nos casos de promessa de recompensa, em que por certo instante até mesmo com anúncio e abertura ao público não se sabe ainda quem é o sujeito ativo com direito ao crédito (recompensa), contudo se torna determinável por sabermos que aquele quem cumprir o serviço reclamado na promessa vai adquirir o posto de credor e exigir recebimento do prêmio prometido. Outro exemplo é verificado no caso do cheque ao portador, em que o credor será aquele que, tendo a posse do título, se apresentar ao sacado para o respectivo pagamento se tornando naquele instante conhecido, lembrando que outrora era desconhecido, contudo já existia a possibilidade em este ser um sujeito determinável.

E o Sujeito passivo ou devedor é na relação obrigacional, aquela pessoa sobre a qual recai o dever de cumprir a prestação convencionada. Dentre as condições de permissibilidade ocupacional nesse pólo passivo podem atuar qualquer pessoa, seja ela física ou jurídica, bem como as sociedades de fato. Sob tal descrição se extrai que é dele que o credor tem o poder de exigir o adimplemento da prestação, destinada a satisfazer o seu interesse, por estar adstrito ao seu cumprimento.

⁴Curso de direito civil, volume 2: obrigações/Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.14.

Assim como nas características do sujeito ativo, nesse sujeito passivo não há rigorosa necessidade em ser ele determinado, mas que seja determinável. Como se percebe das obrigações *propter rem* (em razão da coisa), em que a pessoa do devedor é definida indiretamente, em face de sua condição de titular de um direito real.

2.1.1.2 Elemento objetivo ou material

Entende-se como elemento objetivo ou material o objeto da obrigação, aquilo que o devedor tem de fornecer ao credor e que este pode exigir daquele. Uma atividade denominada prestação, consistindo em um dar, fazer ou não fazer, mas que admitirá sempre conteúdo de teor patrimonial.

Dessa feita a prestação compõe o objeto direto e imediato da obrigação e ainda se divide em dois atos humanos, um positivo (dar, ou fazer) e outro negativo ou omissivo (não fazer), mas que ambos se referem a uma conduta.

Objeto mediato ou objeto da prestação é, pois, na obrigação de se dar, a própria coisa. Na obrigação de fazer, uma conduta comissiva como realizar feitura de obra ou o serviço encomendado e na obrigação de não fazer se exige o ato de se abster, ocorre uma conduta omissiva na qual se respeite o que foi pactuado.

Para conhecer o objeto em si da prestação é necessário entender também que para ser válido ele deva ser lícito, possível (física e juridicamente), estimável economicamente, determinado ou determinável. Sabendo se assim que violar a existência de qualquer um desses quesitos gerará a nulidade da relação obrigacional.

Para que o objeto seja tido como lícito é preciso que ele não atente contra a lei, a moral ou os bons costumes necessários a ordem pública. Diante da possibilidade em o objeto contratual firmado entre as partes podem ser lícitos, porém, sua execução pode vir prejudicar a essência da moralidade social.

A obrigação assumida na relação deve ser possível do ponto de vista físico e jurídico. Haverá impossibilidade física ou material do objeto quando o cumprimento da obrigação se mostrar além das forças humanas contrariando as próprias leis da natureza. Como por exemplo, prometer vender a Lua (satélite natural da Terra), e fazer a entrega em domicílio, sendo logo uma impossibilidade real e absoluta.

Como especifica Gonçalves (2017, p.42), “O objeto deve ser, também, possível. Quando impossível, o negócio é nulo. A impossibilidade do objeto pode ser física ou jurídica.”

Na impossibilidade jurídica o tipo de prestação esbarra num impedimento legal. Como por exemplo, tem se o fato de uma das partes assumirem o compromisso em comercializar produto enquadrado como alguma espécie de droga ilegal.

O objeto da prestação há de ser apreciável economicamente e suscetível de avaliação pecuniária ou caso contrário deve esse objeto ser abordado por outro instituto que não seja o da obrigação.

Deverá ainda ser o objeto determinado ou no mínimo determinável, chegando à sua falta, incorrer a relação jurídica em nulidade. Na primeira classe o objeto encontra se definido ao tempo em que se firmou o laço entre as partes como na compra de uma motocicleta posta à venda no salão de uma concessionária. Porém, na segunda, classe acima citado do objeto determinável, entende-se que não há submissão ao objeto para que no momento da formação do elo obrigacional ele esteja já materializado. Ficando exposto que isso possa ocorrer um pouco mais adiante, e não de forma simultânea ao nascimento da relação, na situação em que se pactuou a compra de uma safra de café.

2.1.1.3 O vínculo Jurídico ou elemento imaterial

A obrigação constitui um vínculo jurídico que sujeita o devedor a executar determinada prestação a favor do credor estando esse último em seu direito capaz de exigir tal crédito.

Esse vínculo nasce das mais variadas fontes do direito obrigacional, quais sejam elas, os contratos, as declarações unilaterais da vontade e os atos ilícitos. Para melhor embasamento descritivo sobre o vínculo jurídico da relação cabe passagem os dizeres de Nader ⁵, ao nos relatar que esse vínculo ou liame que une as parte diante da obrigação, adquire enorme consistência jurídica, pois é orientado

⁵Curso de direito civil, volume 2: obrigações / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.13.

e disciplinado pela lei pátria, onde sua força impõe firmeza e coercibilidade na relação.

Ainda nesse momento de abordagem sobre o vínculo jurídico merece ênfase a maneira ampla e precisa como trata Gonçalves ⁶, o fato deste vínculo se compor de dois elementos o débito e a responsabilidade. Ambos reforçam caráter de compromisso pactuado na relação obrigacional. Sendo que há no primeiro o aspecto referente ao débito em que o mesmo é tido como um dever implantado pela lei na consciência das partes agindo de maneira pontual e honrosa para com seus compromissos nesse elo tido como espiritual e abstrato.

Num segundo aspecto fornecido pela responsabilidade, se reforça para o credor o direito de exigir o cumprimento da obrigação por parte do devedor recaindo a satisfação do primeiro sobre os bens do segundo, algo conferido pela chancela legal denominando assim o descrito vínculo material. Um vínculo obrigacional, concretizado pelo direito à prestação de uma parte credora, e o dever correlativo de prestar e a garantia por parte do devedor.

O vínculo possui natureza transitória, tendo em vista que ao ser adimplido quaisquer que fora a prestação, cessa se o liame de direitos e deveres dos pólos ativos e passivos.

A lei como uma fonte imediata da obrigação vem diante uma situação de inadimplência por parte do devedor fornece meios para o credor prejudicado possa exigir judicialmente que se realize o conteúdo obrigacional, permitindo o direito de satisfação pelo o próprio patrimônio do descumpridor do compromisso.

Importante compreender de maneira classificatória que a obrigação pode vir a surgir resultante da vontade do Estado através da lei, ou pode emanar da vontade humana em que se registre pelo contrato, declaração unilateral de vontade ou por meio de ato ilícito.

2.2 DÉBITO E RESPONSABILIDADE NA OBRIGAÇÃO

Em torno da obrigação existirá sempre a figura da *prestação (dar, fazer, ou não fazer)* como algo a ser constituído para a satisfação do credor. Esse primeiro

⁶ Direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. – 14. ed. – São Paulo:Saraiva, 2017. p.45.

fato automaticamente faz surgir o elemento **Débito**, que relata situação a qual o devedor se encontra e nisso há a necessidade de agir para adimplir sua parte na obrigação que é realizando a prestação. Caso não ocorra o cumprimento perante a obrigação, surge outro elemento essencial que é o da **Responsabilidade**.

Com o cumprimento da prestação de forma espontânea e voluntária, desaparece a figura do Débito e logo se extingue a obrigação.

Diferente do primeiro, o elemento responsabilidade na obrigação, surge de fato quando a prestação não é cumprida de tal maneira como se havia pactuado. A responsabilidade se apresenta como uma garantia sob o patrimônio do devedor para o credor. Num entendimento mais claro “Pode-se, pois, afirmar que a relação obrigacional tem por fim precípua a prestação devida e, secundariamente, a sujeição do patrimônio do devedor que não a satisfaz”. (Gonçalves).⁷

A responsabilidade vai aparecer sempre que o sujeito passivo ou devedor não cumprir seu dever. Fazer uso da responsabilidade é algo que parte do credor, pois existe aí o caráter facultativo em que este é quem opta por uma execução ao patrimônio do devedor, visando satisfazer seu crédito ou buscando ser indenizado por eventual prejuízo advindo do inadimplemento que se configurou. Se firmando aqui a exigibilidade do cumprimento das obrigações.

2.3 ESPÉCIES DE OBRIGAÇÕES

A partir do que foi sedimentado no direito romano em diante, as espécies de obrigações são classificadas de acordo com o objeto, firmando obrigações de dar (coisa certa ou coisa incerta), fazer e não fazer, entendimento aceito e adotado pela legislação brasileira apesar das críticas a essa história tríplice divisão. Valem saber desde já que existe numerosa variação doutrinária quanto às espécies de obrigações, dependendo qual é o critério metodológico tomado por referência.

No que se refere ao conteúdo da prestação, a obrigação pode vir a ser positiva ou negativa. Caracteriza-se positiva a prestação que tiver seu conteúdo baseado numa ação (ou comissão) seja ela, obrigação de dar ou fazer, e será negativa quando seu conteúdo estiver relacionado com uma abstenção (ou

⁷ Direito civil brasileiro, volume 1: parte geral / Carlos Roberto Gonçalves. – 14. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p.51.

omissão). Logo, “quando o conteúdo obrigacional estiver relacionado com uma coisa, determinada ou determinável, a obrigação é de dar. Quando uma tarefa positiva ou uma abstenção estiver nela presente, haverá uma obrigação de fazer e de não fazer, respectivamente” (Tartuce) ⁸.

2.3.1 Obrigação de Dar

A obrigação de dar, compreender uma ação positiva em que o sujeito passivo compromete-se a entregar ou restituir alguma coisa, certa ou incerta. Uma obrigação positiva de dar (*obligationes dandi*) em que há a intenção de transmissão de propriedade de uma coisa, móvel ou imóvel. Assim sendo, confere ao credor direito pessoal (jus ad rem) e não real (jus in re). Essa obrigação positiva de dar divide-se em duas modalidades, constantes no atual Código Civil de 2002, em obrigação de dar coisa certa, também denominada *obrigação específica*; e obrigação de dar coisa incerta ou *obrigação genérica*.

2.3.1.1 Obrigação de dar coisa certa

Diante dessa modalidade obrigação, o devedor obriga-se a dar ou restituir coisa específica, certa, determinada com características que o individualiza e o distingue por mais semelhante que seja. Levando-se em consideração o direito do credor em ter o que lhe satisfaz pelas qualidades individuais da coisa. Como na compra de um veículo específico. Para tanto o código Civil de 2002 assegura que “art. 313 O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa” ⁹, com isso deve ocorrer a entregar ou a restituir ao credor um objeto perfeitamente determinado bem como a modalidade do pagamento não deve ser alterada sem o consentimento das partes envolvidas sob o risco de modificar a obrigação pactuada. O devedor com essa descrição acima, não pode adimplir sua obrigação entregando coisa diferente do ajustado, pois não seria lícito agir unilateralmente.

⁸Direito civil, v. 2: direito das obrigações e responsabilidade civil / Flávio Tartuce ; 11. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense ; São Paulo : MÉTODO, 2016. p.44.

⁹ Código civil e normas correlatas. – 6. ed. – Brasília : Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 372 p.

Sob aplicação de regra geral, vale destacar o fato de que o acessório segue o principal também nessa modalidade de obrigação. Assim dispõe o Código Civil de 2002, no art. 233, que “A obrigação de dar coisa certa abrange os acessórios dela embora não mencionados, salvo se o contrário resultar do título ou das circunstâncias do caso”.¹⁰

Em alguns casos a obrigação de dar não é cumprida porque, antes da entrega ou da restituição, a coisa objeto da prestação vem ao estado de perecimento ou de deterioração, que pode ocorrer por vários aspectos, destacando se o episódio acontece com culpa ou sem culpa do devedor.

Na situação em que há o perecimento do objeto, significa que esse se perde por total; e quando ocorre a deterioração, se apresenta um fato em que o objeto se perde parcialmente, podendo ser mesmo com isso utilizado a depender das circunstâncias do caso e da convenção das partes.

Essas situações são disciplinas no próprio código civil pátrio em que: Perecimento (perda total) sem culpa do devedor (art. 234, primeira parte), e com culpa do devedor (art. 234, segunda parte). Para os casos de deterioração (perda parcial), sem culpa do devedor (art. 235), e com culpa do devedor (art. 236) todos do Código Civil 2002. Para as prestações de restituir, quando ocorra perecimento (perda total) sem culpa e com culpa do devedor (art. 238 e 239 respectivamente). E nos de deterioração (perda parcial) sem culpa e com culpa do devedor (art. 240, primeira parte e art. 240, segunda parte respectivamente).

2.3.1.2 Obrigação de dar coisa incerta

O objeto ou conteúdo da prestação nesse tipo de obrigação se apresenta inicialmente de forma genérica, e posteriormente durante a relação se torna determinado por um ato de escolha, no instante do pagamento.

Seu objeto é indeterminado, porém há a necessidade de ser pelo menos indicada, o seu gênero e sua quantidade o que possibilita lhe determinar posteriormente. A falta desses quesitos a tornaria por completo indeterminável. Reforçando a característica que ele é indeterminado, mas determinável como acima prescrito. O que se espera é averiguar a sua qualidade que, em regra, cabe ao

¹⁰ Código civil e normas correlatas. – 6. ed. – Brasília : Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 372 p.

devedor, que fica encarregado de dar conhecimento prévio à outra parte. A partir do momento em que é feita a escolha, as regras dos artigos 233 a 242 do Código Civil irá sujeitar as partes à sua obediência.

Fazendo previsão legal o “art. 243 do atual Código Civil que a coisa incerta será indicada, ao menos, pelo gênero e pela quantidade” ¹¹. Ocorrendo dúvida quanto à precisão do gênero ou da quantidade do objeto da prestação, se remete apoio no sentido da real intenção das partes e o que buscavam ao pactuar os dois pólos da relação.

2.3.2 Obrigação de Fazer

Nas obrigações de fazer, o objeto que interessa ao credor é a própria atividade do devedor que seja ato ou serviço deste.

Lembrando que nessa espécie de obrigação de fazer a prestação se concentra na de realizar uma tarefa, uma prestação de fato, enquanto que, na obrigação de dar se compreendia uma prestação de uma coisa.

A prestação pode ser fungível ou infungível sempre que da possibilidade existir ou não em ser realizado por terceiro para adimplemento.

Obrigação de fazer será fungível, sempre que esta possa ser cumprida por outra pessoa, ou seja, quando não houver restrição na obrigação no sentido de que o serviço possa ser feito por outrem, mesmo que à custa do devedor originário. Assim o credor poderá contratar um terceiro para executar determinado serviço e depois pleitear a sua devida indenização frente ao devedor sem necessidade de autorização judicial.

Obrigação de fazer será infungível, quando a prestação possui natureza personalíssima ou chamada *intuitu personae*, logo só podendo ser satisfeito para o credor em decorrência da especificidade ligado a parte devedora da obrigação. Nesse entendimento exemplifica Gonçalves ¹², que algumas obrigações de fazer são acordadas pelo fato de qualidades intrínsecas a determinado objeto da prestação, a constar aquele que irá realizar alguma tarefa, como profissionais, artistas ou

¹¹ Código civil e normas correlatas. – 6. ed. – Brasília : Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 372 p.

¹² Direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. – 14. ed. – São Paulo:Saraiva, 2017. p.87.

intelectuais que são contratados exclusivamente por seus perfis diferenciados, e desses pretendem na relação ver satisfeito à feitura de uma pintura por renomado artista plástico, ou se obter realizado um procedimento cirúrgico por aquele renomado cirurgião esteticista de enorme confiabilidade no mercado atual.

O descumprimento da obrigação de fazer gera consequências, que precisam ser identificadas quando com culpa ou sem culpa do devedor. Nos casos em que a prestação se tornar impossível sem culpa do devedor, tal obrigação dar-se por resolvida e não se gera dever de indenizar. Como exemplo de um palestrante de renome que fora contratado para fazer um pronunciamento no dia da cidade, e que durante o deslocamento até o local esse sofra um acidente de carro que o mesmo não deu causa, a obrigação será extinta por força do evento fortuito ali identificado. Previsão do artigo 248, primeira parte, do código civil 2002. Frisando nisso, a resolução do contrato obriga devolver aquilo que por ventura tenha recebido como parte da remuneração em adiantamento.

Diferente que se ocorrer impossibilidade da prestação com culpa do devedor, este será condenado a indenizar a parte prejudicada. Fazendo uso do exemplo acima citado, diga-se que o renomado palestrante no dia do evento resolve por conta própria tirar o dia para beber e eis que ficando alcoolizado acaba por se tornar incomunicável nas próximas vinte e quatro horas e com isso, perde todo o cronograma do dia da cidade em que caberia sua participação, em que justo foi contratada para pronunciamento tendo em vista suas qualidades como orador. Diante do exposto o mesmo responderá por perdas e danos, segunda parte do artigo 248 do código civil 2002.

2.3.3 Obrigação de Não Fazer

Por uma descrição direta e clara a obrigação de não fazer como seu objeto uma prestação tida como negativa, um comportamento omissivo do devedor. É aquela na qual o devedor se compromete a não realizar certo ato. Como, por exemplo, o dono de uma loja que se obriga em não edificar seu prédio comercial além de dada altura, afim de que isso não causa no vizinho a interrupção da vista para o mar.

Assim sendo, a partir do momento em que esse primeiro empresário resolve por conveniência continuar edificando além do que se havia combinado com o

vizinho, aquele está se tornando inadimplente por violar dever da obrigação de não fazer.

A obrigação de não fazer pode ter origem legal ou convencional. Observando o que disciplina o art. 390 do Código Civil, o inadimplemento nas obrigações de não fazer caracteriza-se a partir do dia em que se praticou o ato que se devia abster. O que inicialmente se firmou entre as partes, recebe aval do Direito das Obrigações na óptica da liberdade para negociar, considerando que tais atos sejam lícitos e não violem os princípios da ordem pública. A importância da obrigação de não fazer se mostra bastante direta na definição de Nader ¹³ em que ela abrange a esfera do Direito Criminal, haja vista que seu caráter de omissão é ali meio de tutela e proteção a outros direitos como: à vida, à honra e à liberdade. Podem ser convencionalizadas pelas partes, mas como origem as mesmas derivam de *contrato*, de *lei* ou de *sentença judicial*.

No que diz respeito à extinção da obrigação de não fazer sem culpa do devedor trata o art. 250 da Lei Civil que é claro e objetivo:

Art. 250. Extingue-se a obrigação de não fazer, desde que, sem culpa do devedor, se lhe torne impossível abster-se do ato que se obrigou a não praticar.¹⁴

Essa extinção deve ser motivada pelo caso fortuito, força maior ou fato do príncipe. A extinção pode ocorrer também com culpa do devedor, em que a consequência é acertadamente a responsabilidade do devedor pelo desfazimento do que se fez acrescida de perdas e danos.

¹³Curso de direito civil, volume 2: obrigações / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.105.

¹⁴ Código civil e normas correlatas. – 6. ed. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 372 p.

3 DOS CONTRATOS EM GERAL, SUAS CARACTERÍSTICAS E O CONTRATO DE LOCAÇÃO

Alguns fatos decorrentes da conduta humana são os verdadeiros geradores da obrigação, para tanto o próprio Código Civil de 2002 dispõe essas importantes figuras jurídicas como fontes obrigacionais, onde faz saber: os contratos; as declarações unilaterais da vontade; e os atos ilícitos, dolosos e culposos.

Estudar os contratos é bem que adentrar no universo dessa comum e relevante fonte de obrigação, compreendendo como a lei disciplina seus efeitos diante dos interessados e das partes que o compõe, sob o esmero da manifestação de vontades.

O contrato se apresenta por ato jurídico bilateral ou plurilateral, decorrente da declaração de vontade de pelo menos duas partes, em que exista no elo da relação o intento de criar, alterar ou até mesmo a de extinguir algum direito ou dever e que pode ser apreciável economicamente denotando um conteúdo patrimonial.

Como aborda Nader, não apenas a declaração de vontade é suficiente para constituir o contrato em seu caráter de validade, mas se faz necessária a conformidade daquela com lei, quem traça os direitos e deveres entre as partes (composição pessoal de cada um dos pólos) ¹⁵.

Criado através do concurso de vontades, mas orientado sob o condão da lei, em que esta última por ser instrumento do Estado usado na garantia da ordem e da harmonia social, vai disciplinar os efeitos dos contratos, obriga os contratantes honrarem o que foi acordado ou quando não da possibilidade em se cumprir, que sejam os prejudicados ao menos indenizados e os culpados responsabilizados.

Ressalvando nesse entorno, o contrato se esclarece por uma espécie de negócio jurídico em que o Código Civil traça variadas diretrizes a serem seguidas, respeitando sempre os princípios da probidade e boa-fé.

Ao abordar o tema contratos fica mais nítido perceber o quanto a regulamentação geral destes, busca realizar uma justiça comutativa, combatendo as desigualdades entre os contraentes. Limitando até mesmo a liberdade de contratar

¹⁵Curso de direito civil, v. 3: Contratos / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.4.

sem prejuízo ao livre exercício da autonomia privada, através da chamada *função social do contrato* almejando sempre a ordem pública.

O que se verifica na redação dada pelo artigo 421 do código civil em “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.¹⁶

Foi adotado pelo legislador brasileiro o princípio da sociabilidade onde prevalecem os valores coletivos diante dos individuais sem prejuízo dos valores humanos.

3.1 REQUISITOS DE VALIDADE DO CONTRATO

Sendo o contrato uma espécie do gênero negócio jurídico, também contempla elementos basilares e indispensáveis à sua existência, validade e eficácia.

Quando surge um contrato, ele obrigatoriamente deve possuir elementos de validade que nada mais são do que os próprios elementos de existência.

São requisitos que necessitam estarem presentes para que o contrato adquira efeitos no mundo jurídico.

Discorrendo a respeito, bem relata Gonçalves:

Para que o negócio jurídico produza efeitos, possibilitando a aquisição, modificação ou extinção de direitos, deve preencher certos requisitos, apresentados como os de sua validade. Se os possui, é válido e dele decorrem os mencionados efeitos, almejados pelo agente. Se, porém, falta-lhe um desses requisitos, o negócio é inválido, não produz o efeito jurídico em questão e é nulo ou anulável.¹⁷

Esses requisitos se apresentam de duas espécies: uma de ordem geral e outra de ordem especial. A primeira é comum a todos os atos e negócios jurídicos, como sendo: capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em lei, como descrito (artigo 104, Código Civil 2002); e a segunda de ordem especial, específico dos contratos como sendo o consentimento recíproco ou acordo de vontades.

Podendo ser distribuídos em três grupos: subjetivos, objetivos e formais.

¹⁶ Código civil e normas correlatas. – 6. ed. – Brasília : Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 372 p.

¹⁷ Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves. – 14. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.p.33.

Permitindo uma melhor análise dos elementos constitutivos do contrato, fatores de validade e sua eficácia jurídica.

3.1.1 Requisitos Subjetivos

Nesse primeiro grupo se enquadram: a *manifestação de vontade*; *legitimidade para contratar* e *consentimento*.

A *manifestação de vontade* constitui o que é pretendido por cada uma das partes envolvidas (duas ou mais pessoas), condicionando seus desejos ao aspecto de liberdade e boa-fé a fim de evitar injustiças no contrato. Diante dessa manifestação deve estar operando o agente de ambas as partes de forma capaz, com uma capacidade genérica como medida da personalidade. Em caso de ausência dessa capacidade, o contrato pode chegar a ser nulo ou anulável. Em torno do que consta o conhecimento sobre contrato, o acordo de vontades é mola propulsora de existência, não permitindo o chamado autocontrato ou contrato consigo mesmo. Contudo em situação específica no corpo do artigo 117 do Código Civil de 2002, há possibilidade se a lei ou o representante permitir pode ser realizado.

Na *legitimidade para contratar*, se ajusta o fato que além da capacidade genérica inerente como toda primeira condição de validade, existe o regramento de uma lei específica que capacita os contratantes para a realização de certos negócios.

A incapacidade absoluta não permite celebrar contratos, mas os relativamente incapazes podem participar através de representante legal de acordo com o permitido em lei.

Por terceiro, a figura do *consentimento* em que deve haver a expressão do acordo de vontades relevando a intenção de celebrar determinado contrato. E que isso torne inescusável alegar estranho a existência e natureza do contrato, seu objeto e as cláusulas que o formam.

Nas situações em que a lei não exigir esse consentimento pode vir de maneira expressa, ou pode estar presente de maneira tácita. Na primeira se exterioriza a vontade por escrito, oralmente, por alguns gestos ou sinais; na segunda o consentimento caracteriza-se por atitudes que demonstram a intenção apenas de forma indireta.

3.1.2 Requisitos Objetivos

Refere-se ao conteúdo presente no contrato, em que pese o seu objeto deve ser idôneo, assim considerado *lícito* (e logo não proibido pelo Direito e pela Moral), *possível* (jurídica e fisicamente) e *determinado ou determinável* (possuindo características de individuais que lhe especifique).

Seu objeto será *lícito* sempre que não confronte o ordenamento jurídico, a boa-fé, a sua função social e econômica e os bons costumes.

Quando da possibilidade, o objeto deve alcançar um grau mínimo de concretude. Restando situações em que se objeto não possuindo tais condições físicas (quanto às leis da natureza) ou jurídicas (sob regramento positivado), nos deparamos com chamada impossibilidade do objeto e o negócio é nulo. Essa impossibilidade do objeto pode ser absoluta (inacessível a dimensão humana, a exemplo de pousar no sol) ou relativa que diz respeito a algumas pessoas e as outras não, como exemplo de uma criança realizar uma cirurgia plástica no pólo ativo algo que um profissional o faz.

Referente às condições do objeto ser determinado ou determinável. Diz-se que sob o primeiro é que no momento da execução do contrato se conheça as características específicas do objeto e com isso seja fácil distingui-lo de quaisquer outros, e num segundo plano, que com a indicação ao menos do gênero e da quantidade, o objeto se torne determinável.

3.1.3 Requisitos Formais

Nesse último requisito de validade do negócio jurídico, encontra-se a *forma do contrato* sendo, pois um dos mais importantes, que é justamente o meio de exteriorização da vontade destacando o que pretendem as partes. Sendo a forma elemento de garantia ou segurança jurídica. Deve ser a prescrita ou não defesa em lei. Pode haver a celebração do contrato em várias formas e seja por escrito, público ou privado, e ainda de maneira verbal desde que a lei não exija um ato mais solene a fim de oferecer maior segurança.

Nesse requisito ainda se amoldam três espécies. Uma *forma livre* com maior liberdade em se constituírem sob atinentes as ressalvas legais; uma *forma especial* requerendo obediência a lei e respeito à prescrita solenidade a exemplo do

testamento; e por terceira a *forma contratual* o que se convencionou pelas partes por esse instrumento de expressão escrita. Logo a *forma* será o veículo em que se estrutura à vontade e por ele se exprimi.

3.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL

Na busca pelo equilíbrio e harmonia social os princípios surgem como proposições abstratas que dão razão ou servem de base e fundamento ao Direito. São princípios que guiam a tomada de decisões e limitam os arbítrios. Sob âmbito do direito civil se coadunam para alcançar à justiça entre os contratantes, e a quem mais lhe estendam os seus efeitos.

São variados princípios que norteiam o Direito Contratual, e nesse entrelaçar se averigua o enorme esforço por parte da ciência do Direito na elaboração e evolução daquele instituto (contrato).

Merecendo destaque: princípio da autonomia da vontade, princípio da força obrigatória do contrato, princípio consensualista e o princípio da boa-fé objetiva. Diante destes, está o princípio da dignidade da pessoa humana, atribuindo a todos uma dimensão constitucional. Lembrando que, por mais importante que sejam os princípios, não devem ser tidos como absolutos.

3.2.1 Princípio da Autonomia da Vontade e da Função Social do Contrato

A autonomia da vontade é o princípio fundamentado na ampla liberdade contratual, no poder facultado aos contratantes em escolherem com quem, quando, que modo e o objeto do contrato. Optando por contratos já existentes no ordenamento jurídico (contratos típicos), ou criando uma própria modalidade de contrato de acordo com suas necessidades (contratos atípicos).

Uma liberdade plena de contratar em regra geral, contudo esbarrando em limitações normativas de ordem pública.

O conhecer desses limites se tornam evidentes quando o próprio Código Civil faz ressalva sobre o tema, notado que o atual controle judicial do contrato não ocorre apenas focado ou baseado em suas cláusulas individuais, e quais os reflexos no mundo das partes contratantes, mas agora se exige um respeito e valoração

contratual na sua utilidade para a comunidade, embutida diretamente aí uma função social (Venosa) ¹⁸.

Corroborando a respeito desse limite imposto a autonomia da vontade nos contratos, faz se necessário observar que à função social do contrato serve justamente para impedir o abuso de direito e resguardar dessa feita os interesses da sociedade (Nader) ¹⁹.

3.2.2 Princípio da Força Obrigatória do Contrato

Por esse princípio basilar o contrato adquire essência de validade e eficácia se distinguindo dos demais pactos ou acordos de vontade. Uma força que deve existir para conferir o cumprimento do que foi assumido no contrato, logo são feitos para serem cumpridos – *pacta sunt servanda*, e este princípio vem para garantir segurança jurídica e gerar satisfação pelo adimplemento da obrigação ou pela indenização em perdas e danos.

Uma força obrigatória de caráter coercitivo adequado aos quesitos legais quando da importância em se averiguar a existência ou não do elemento culpa em sentido amplo em cada caso concreto.

Também esse princípio é confrontado pelo ordenamento brasileiro, postas situações onde o contrato se dá por trato sucessivo ou a termo (e que essas obrigações são caracterizadas pela prática ou abstenção de atos reiterados, dando-se o seu adimplemento num espaço de tempo mais ou menos longo como exemplo do contrato de locação existindo, pois a obrigação do locador de ceder ao inquilino, por certo tempo, o uso e gozo do imóvel locado e, da mesma maneira, o inquilino têm obrigações que é pagar periodicamente o aluguel ajustado), configurando a *teoria da imprevisão* ou *cláusula rebus sic stantibus*.

Tal teoria mencionada decorre sempre de um acontecimento superveniente e imprevisível, tornando excessivamente onerosa a prestação antes assumida, gerando agora desequilíbrio entre as partes e isso permita proveito injustificado de

¹⁸Direito civil: contratos / Sílvio de Salvo Venosa. – 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 3) p.15.

¹⁹Curso de direito civil, v. 3: Contratos / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.26.

uma delas. Assim a finalidade principal da imprevisão é socorrer o contratante que está sofrendo o ônus fático, podendo justificar a revisão de realidade econômica.

3.2.3 Princípio Consensualista

Princípio que representa o degrau primeiro onde se aperfeiçoa a estrutura contratual, sob o expressivo acordo de vontades.

Uma roupagem moderna da concepção em que o contrato resulta do consenso, logo o simples acordo de vontades possui efeito capaz de gerar as obrigações no contrato quando declarada.

3.2.4 Princípio da Boa-Fé Objetiva

Sob orientação do princípio da boa-fé as partes devem agir de forma correta, eticamente aceita, por amplo lapso temporal que seja, antes, durante e depois do contrato, visto que mesmo após o cumprimento de um contrato, podem sobrar-lhes efeitos residuais. Como traduz o artigo 422 do Código Civil de 2002, a obrigação das partes agirem na conclusão e execução do contrato guardando os princípios de probidade e boa-fé.

Também denominada esse princípio da boa-fé objetiva com a concepção ética da boa-fé. Esse princípio tem como fundamento ocasionar equilíbrio e justiça no negócio jurídico. Envolve de probidade e lealdade na relação contratual. Analisando sempre as condições em que o contrato foi firmado, qual o estado sociocultural dos contratantes e seus aspectos econômicos, para que se obtenha um ideal exame da realidade e pacificação dos conflitos de interesses.

3.3 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

Para classificar os contratos de forma didática filtrando o quanto de conhecimento possível desse importante instituto, é necessário agrupar suas particularidades para melhor compreendê-las. A partir de tal procedimento de estudo, se permite um adequado posicionamento do negócio jurídico, guiando a elaboração dos contratos e ampliando a avaliação de seus efeitos sob um vasto campo de análise.

Anteriormente no Direito Romano os contratos atendiam critérios formais, classificando-se em quatro modalidades contratuais: reais (implicava a entre e uma coisa, de um contratante a outro), consensuais (decorre do simples consentimento das partes), verbais (formado do pronunciamento de certas palavras) e os literais (expresso de maneira escrita).

No atual dinamismo das relações sociais, a sua classificação se orienta por um enorme leque de características, compondo várias modalidades de contrato: quanto aos seus efeitos, a formação, ao momento da execução, quanto ao agente, ao modo porque existem, quanto à forma, ao objeto e quanto à designação.

Citados todos para que tenham realçado sua importância classificatória, ainda que em detrimento de algumas, se admita maiores esclarecimento para outras modalidades, que centralizarão a terceira parte desse trabalho.

3.3.1 Classificação Quanto aos Efeitos

O contrato por ser um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, envolve sempre pelo menos duas partes. Pode ser ainda estabelecido como: *unilateral, bilateral ou plurilateral*, o que depende do número de partes ou vontades presentes.

Contrato unilateral: É aquele em que apenas um lado dos contratantes assume deveres em face do outro. Sabido que no contrato pressupõe a existência de duas ou mais manifestação de vontade, porém nem sempre gerando efeitos de natureza patrimonial para todas as partes. Nas situações que criam direitos e obrigações para ambos os contratantes será bilateral como exemplo da compra e venda, e nos casos gerar obrigação para apenas um, será unilateral à exemplo da doação pura.

Contrato bilateral: Também conhecido por sinalagmáticos são aqueles contratos onde surgem obrigações para ambos os contratantes como exemplo, a pouco citado, da compra e venda em que um se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar o preço certo. Destacando assim obrigações recíprocas.

Contratos Plurilaterais: São contratos que possuem mais de duas partes. Notando que nos bilaterais existem apenas dois pólos: o ativo e o passivo, nos contratos plurilaterais tem se várias partes. Como exemplo dos contratos de sociedade, em que podem ter várias partes e cada uma ser representada por um

sócio e sua especificidade. Ainda dentre dessa classificação quanto aos efeitos se encontram os tipos de contratos decorrentes das vantagens patrimoniais que as partes adquirem. Podem ser classificados em gratuitos ou onerosos.

Contratos Gratuitos: Fica estabelecido nestes, que somente uma das partes auferirá benefício, enquanto a outra arcará com toda obrigação. Tendo como exemplo, a doação pura (em que não gere encargo). Também denominado de *contratos benéficos* quando se percebe notada redução de patrimônio de uma das partes, em benefício da outra. Nessa modalidade, outorgam-se vantagens a uma das partes sem exigir contraprestação da outra.

Contratos Onerosos: Nesse tipo de contrato, ambas as partes obtêm proveito, ao tempo que esse corresponda também a um sacrifício. Relação em que tanto um como o outro adquirem direitos e deveres, vantagens e obrigações. O exemplo da compra e venda em que uma parte vendedora transfere o domínio de certa coisa (sacrifício), recebendo pagamento do preço em dinheiro (benefício), e em caminho oposto a parte compradora paga o preço (sacrifício) enquanto recebe do primeiro o domínio de certa coisa (benefício).

A partir dessa onerosidade ocorre uma subdivisão em *comutativos* e *aleatórios*. No primeiro deve ocorrer equivalência de prestação por certas e determinadas onde as partes podem antever suas vantagens e os sacrifícios, que geralmente se equivalem, decorrentes de sua celebração, enquanto que na segunda, existe uma incerteza para as duas partes, sobre as vantagens e sacrifícios que posteriormente possa vir, sendo essa perda ou lucro dependente de um fato futuro e imprevisível.

3.3.2 Classificação Quanto a Formação

Durante tratativas e formação dos contratos deve ser considerado o estado em que se posicionam cada um dos contratantes. Resultando disso os chamados contratos paritários e os de adesão.

Contratos Paritários: Sempre que nessa formação exista entre as partes igualdade de condições ao discutirem e estabelecerem de maneira livre as cláusulas do contrato.

Contratos de Adesão: No contrato de adesão há simples conceito averiguado, onde uma das partes é predominante ao impor as cláusulas, restando à outra aceitar

ou discordar do que foi descrito. Não permitem essa liberdade, devido à preponderância da vontade de um dos contratantes, que elabora todas as cláusulas. Como exemplos dessa espécie valem os contratos de seguro e de consórcio. Reforça seu entendimento o fato da estrutura requerer traços característicos como o de *uniformidade* onde há mesmo conteúdo contratual; *predeterminação das cláusulas unilateralmente* e *rigidez* sobre o que está proposto evitando discussão acerca de mudar seu conteúdo substancialmente.

3.3.3 Classificação quanto ao Momento da Execução

Dada a objetividade descritiva, rápido se faz o entendimento dessa classe que considera o momento em que os contratos devem ser cumpridos. Sendo *execução instantânea* onde se consume num só ato logo uma prestação única a exemplo da compra e venda à vista; *será diferida ou retardada* quando também se cumpra num ato unitário, mas em momento futuro e de *trato sucessivo ou de execução continuada* quando se cumpre por meio de atos reiterados. Em modo exemplar desse último a compra e venda a prazo.

Ainda sobre contratos de trato sucessivo ou de execução continuada melhor será abordada posteriormente quando visto sua tamanha importância diante aqui do contrato de locação.

3.3.4 Classificação Quanto ao Agente

Essa classificação se faz pela característica do agente mediante a prestação do contrato.

Contrato personalíssimo: São os celebrados em atenção às qualidades pessoais de um dos contraentes. Logo o obrigado não pode fazer-se substituir por outrem, pois essas qualidades tiveram influência decisiva no consentimento da outra parte contratante. Tão direto que havendo erro essencial sobre a pessoa do outro contratante, o contrato se torna anulável.

Contrato impessoal: Aqueles cuja prestação pode ser cumprida, indiferentemente pelo obrigado ou por terceiro. Valorando o ato de adimplemento.

Contratos individuais e coletivos: Verifica-se no contrato individual que as vontades são individualmente consideradas, ainda que envolva várias pessoas.

Não sendo, pois, a singularidade da parte que o identifica. No caso dos coletivos, se compõe pelo acordo de vontades entre duas pessoas jurídicas de direito privado, representativas de categorias profissionais, sendo denominadas convenções coletivas.

3.3.5 Classificação Quanto ao Modo Porque Existem

Classificando os contratos por uma origem ou derivação em principais, acessórios e derivados.

Contrato principal: Aquela que por si admite com autonomia existência própria, sem dependência de outro instituto. Como exemplo há, a compra e venda e a locação.

Contrato acessório: Nesse tipo de contrato a sua existência possui um grau de subordinação a outro que seja ora principal. Exemplo da fiança.

Contrato derivado: Contrato que têm por objetos direitos estabelecidos em outro contrato, denominado o outro como principal ou básico.

3.3.6 Classificação Quanto à Forma

Classificando nos contornos de como se aperfeiçoam dividindo-se em contratos em solenes (formais) e não solenes (não formais).

Contrato Solene: Contrato que devem obedecer à forma prescrita em lei para se aperfeiçoar. Como exemplo da escritura pública na alienação de imóveis.

Contrato não-solene: Tidos como os de forma livre. Em necessite apenas o consentimento para a sua formação, sem maior exigência legal de alguma formalidade.

3.3.7 Classificação Quanto ao Objeto

Sob o fundamento básico do contrato se percebe que nem sempre seu objeto tem necessidade em ser definitivo onde deve na verdade ser provisório uma espécie preparatória.

Contrato preliminar: Também denominado promessa de contrato ou pré-contrato diz respeito a um acordo formalizado entre as partes, antes de firmarem o

contrato definitivo. A finalidade desse tipo de contrato preliminar é a realização de um contrato definitivo, se assegurando a celebração do mesmo no futuro, e o tornando obrigacional, como forma de segurança. Como exemplo, tem por objeto a compra e venda de imóvel é denominado promessa de compra e venda ou compromisso de compra e venda.

Contrato definitivo: No contrato definitivo se identifica quais seus objetos, podendo ser vários, de acordo com a natureza do negócio. Um contrato que é celebrado de forma plena e acabada, gerando deveres e obrigações para uma ou para ambas as partes. Por exemplo: a escritura de compra e venda de imóvel.

3.3.8 Classificação Quanto a Designação

Os contratos podem ser definidos quanto a sua designação em nominados e inominados, típicos e atípicos, mistos e coligados.

Contrato nominado e inominado: Os contratos nominados são espécies contratuais que têm nome jurídico e servem de base à fixação dos modelos ou tipos de regulamentação específica da lei. Estes possuem designação própria. Nos contratos inominados não há denominação própria, visto a impossibilidade em se prever todas as situações em que as pessoas sejam levadas a contratarem.

Contrato típico e atípico: Contrato típico é aquele regulamentado em lei, que possui no texto legislativo seus contornos e efeitos descritos. Logo “Se a avença contratual for daquelas descritas e especificadas na lei, estaremos diante de um contrato *típico*” (Venosa, 2017, p.60) ²⁰.

Enquanto que, o contrato atípico é aquele que não possui suas características definidas em lei. Contudo o próprio código civil 2002, em seu artigo 425, defende a possibilidade de existência desses contratos quando se respeite as normas gerais.

Contrato misto e coligado: O contrato misto é aquele que resulta da combinação de um contrato típico com cláusulas criadas pela vontade dos contratantes. Um aspecto que complementa o outro, o que já se encontra tipificado

²⁰Direito civil: contratos / Sílvio de Salvo Venosa. – 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 3)

se modela a exteriorização das vontades das partes em novas determinações contratuais.

Para o contrato colegiado acontece que vários contratos celebrados pelas partes apresentam se interligados, como uma real união de contratos.

Sobre toda a exposição, é preciso ressaltar que toda relação contratual é necessariamente transitória. Logo por esse fato o Capítulo II, Título V, do Código Civil trata aborda as mais diversas formas de extinção dos contratos.

Entendo a doutrina existe uma forma natural de extinção da relação contratual, que ocorre quando o objeto do contrato é cumprido e os deveres e direitos das partes são plenamente alcançados. Havendo ainda situações que os contratos se extinguem quando do inadimplemento do que fora celebrado ou pela declaração de vontade de uma ou de ambas as partes.

Conhecendo assim a classificação mais ampla e aceita pelo corpo de civilistas brasileiros, adquirei se aqui a compreensão básica necessária sobre as espécies de contratos para uma precisa abordagem de suas reais consequências jurídicas.

3.4 CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Dentre os variados contratos, é preciso identificar a regulamentação posta a cada modalidade, destacando assim suas especificidades e obtendo uma melhor análise do corpo normativo. O próprio Código Civil de 2002, em seu Livro I Parte Especial, disciplina a matéria relacionado aos contratos. No Título VI estão inseridos as várias espécies de contrato, onde está a que mais interessa no momento, o Capítulo V que trata a locação de coisas e essa mereça total cuidado.

O contrato de locação de coisas se destina a proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária, segundo o que discorre o conceito de locação tratado no Código Civil em seu artigo 565.

Por essas características bem aduz Tartuce ²¹:

²¹Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie / Flávio Tartuce; 11. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.35.

O que diferencia o contrato de locação do contrato de empréstimo, particularmente em relação ao comodato, é a presença de remuneração, o que não ocorre no último. Ademais, caso o contrato se refira a bem fungível, a hipótese é de mútuo. No entanto, em certas hipóteses, bens fungíveis poderão ser alugados, quando o seu uso e gozo for concedido *ad pompam vel ostentationem*, como no caso em que o locador cede ao locatário garrafas de vinho ou uma cesta de frutas para que sirvam de ornamentação em uma festa.

Com a devida proteção da norma civil, a locação pode ter como objeto coisas móveis ou imóveis, se firmando pelo consenso das partes.

A natureza jurídica do mesmo abrange ser um contrato *bilateral* (pois traz obrigações recíprocas), *comutativo* (há prestações certas e não aleatórias), *oneroso*, *consensual*, *de prazo determinado ou indeterminado* e *não solene*.

Não é contrato real, visto que não exige a tradição para o seu aperfeiçoamento, restando necessário apenas na fase de execução ou cumprimento. Ainda tido como contrato de execução continuada (ou de trato sucessivo).

O caráter personalíssimo não será configurado, nem para o locador nem para o locatário, pois admite cessão e sublocação, e não se extingue com a morte. Podendo o caráter personalíssimo ser convencionado. Seu perfil de não solene, afirma-se no caso que a forma de contrato é livre, desde que a lei não lhe exija outro requisito.

Dado o objeto do contrato de locação que possua coisas móveis ou imóveis, seus respectivos direitos e deveres devem ser perseguidos como vela o Código Civil 2002, sob conseqüência do desrespeito ao fim que se destina ser extinto o contrato, antes de seu adimplemento.

Para os imóveis rurais, aplica-se o Estatuto de Terra (Lei 4.504/1964), que disciplina os contratos de arrendamento rural e parceria agrícola. Para os casos de contrato de locação envolvendo bens imóveis urbanos aplica-se Lei do Inquilinato, nº 8.245/91. Nesta última, se concentra a locação de imóveis urbanos, e assim o núcleo central do debate sob direito de indenização por benfeitorias necessárias.

4 LEI DO INQUILINATO E O DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA

Ao longo dos anos, as transformações sociais, políticas e econômicas veem exigindo a cada instante uma nova atualização legislativa, para equilibrar as relações jurídicas contratuais. Esse esforço do legislador brasileiro mostra que por vezes, não o quis desamparar a figura do inquilino em dados momentos, e em outros apoiou a classe proprietária de imóveis com destino a locação residencial ou não residencial. Contudo em muitas situações se percebe aumentar à rivalidade dos interesses entre ambas as partes.

Com direcionamento a favor de sanar tal desequilíbrio surge à lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), uma norma voltada para temática dos devidos fins da locação de imóveis urbanos. Lei essa, que vem sofrendo algumas alterações como as introduzidas pela Lei nº 12.112/2009 objetivando corrigir algumas distorções e dificuldades do texto originário, como esforço de se amoldar as mudanças experimentadas pela sociedade brasileira com o passar do tempo. Possuindo a Lei do Inquilinato uma natureza híbrida em que apresenta regras de caráter material e processual. Procurando centralizar a regulamentação das várias espécies de contrato de locação urbana, antes tratadas por outras leis.

Em seu artigo primeiro já se delimita a extensão e o objeto do contrato, situado nos imóveis urbanos, observando as exceções ali enumeradas que serão regidas pelo Código Civil e por leis especiais.

Sendo um contrato de imóvel totalmente disciplinado em lei, vale lembrar seu aspecto consensual em que se aperfeiçoa o contrato e em geral pela vontade dos contratantes, porém na locação de imóveis há necessidade que o mesmo seja formado pela via escrita para alcançar determinados efeitos, não ocorrendo nisso uma exigência de modelo pré-estabelecido.

O contrato de locação sobre imóvel urbano tem como característica a cessão temporária desse bem infungível, mediante pagamento de uma remuneração, normalmente denominada de aluguel. Entendendo que o imóvel é considerado urbano não por sua localização em específico, mas sim por sua destinação. É urbano o imóvel destinado a (moradia, comércio, indústria, educação, saúde, cultura, lazer, esporte ou outra atividade, exceto agrícola) e logo o imóvel é rural quando a sua destinação é para fins agrícolas. Nesse traçado, por mais penoso que seja tal

embate, não pode o legislador se eximir da obrigatoriedade em resolver essa importante questão de ordem econômica e social.

4.1 ELEMENTOS PROTETIVOS DA RELAÇÃO CONTRATUAL DE IMÓVEL URBANO

A Lei do Inquilinato como as demais normas jurídicas, prevê mecanismos compensatórios diante das relações, a fim de que, caso não seja alcançado os fins do contrato de locação ao menos se encontre meios que satisfaçam o interesse da parte prejudicada, resolvendo-se em alguns episódios por eventuais perdas e danos.

O elemento técnico da *Solidariedade* em alguns contratos serve para reforçar o vínculo entre os envolvidos e assim facilitar adimplemento do que fora pactuado como obrigação. A mesma decorre de lei ou do acordo de vontades, e não resta a ela ser presumida. Para tanto, a Lei do Inquilinato diante do silêncio das partes, optou pela solidariedade, podendo ainda a interessada abrir mão desse direito realizando-o de maneira expressa. Determinação dada pelo artigo segundo da referida lei.

Nessa modalidade de contrato de locação a carga contratual se estende as duas partes e ambos os contratantes têm direitos e deveres. Por vezes, são beneficiados com garantias ou em outro instante sofrem o encargo de sanções. Impostas esse último a quem se torna inadimplente, visando tal medida dar efetividade aos contratos, eximindo-se disso a parte que caiu em tal estado pelas situações de caso fortuito ou força maior (art. 393, CC).

A determinação dos deveres para um por vezes corresponde diretamente ao benefício do outro.

Citados brevemente a seguir, algumas oportunas situações em que a lei do inquilinato conferiu em seu corpo legal direito e deveres para locador e o locatário na relação contratual de imóveis urbanos.

Como primordial direito do locador, tem-se o recebimento dos alugueres nos prazos ajustados, que é nesse mesmo ato, direta obrigação do locatário realizada pelo pagamento. Estabelece ainda outro direito o art. 5 da Lei do Inquilinato, onde ocorrendo o término da locação por qualquer motivo, bastando ser esse com fundamento legal, poderá o locador reaver o imóvel através da ação de despejo na

qual o locatário é desalojado do bem. Evitando assim embaraços no tempo, além de permitir que o locador de pronto destine o imóvel a um novo contrato de locação.

Outro exemplo de direito ao locador no ato do contrato tem-se os momentos em que pode ele exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: caução, fiança e seguro de fiança locatícia (art. 37, Lei do Inquilinato).

No que se refere a direito do locatário, vale lembrar que o contrato pode ser estabelecido por qualquer prazo, e se esse for por tempo determinado, não poderá o locador reaver o imóvel alugado antes do decurso de seu prazo, como regula art. 4 da Lei do Inquilinato, demonstrando assim um direito do locatário. Dessa feita pode, contudo ele devolver pagando a multa que fora pactuada, com referência a proporção de vigência do contrato, ou se não constar multa expressa, a via judicial poderá determiná-la. E ainda pode ser dispensado da multa como prever o parágrafo único do mesmo artigo mencionado. Essa multa presente no contrato possui um caráter penal e parcialmente compensatório devido ao prejudicado

As condições existenciais dessa relação jurídica sempre lhe enquadram num movimento pendular quase impossível de um equilíbrio quantitativo, restando aqui o dever de empenho para se chegar ao maior grau de justiça, entusiasmado pelos exemplos de luta das demais áreas do direito que criam micro sistemas reguladores de conteúdo específicos.

Vale destacar o Código de Defesa do Consumidor que apesar de não dever interferir em lei especial, serve de molde a equiparar proteção aos contratantes. Esse Código se estende a toda relação de consumo, enquanto que a Lei do Inquilinato trata das locações imobiliárias.

4.2 INFRAÇÃO DAS PARTES

Como algo intrínseco a natureza humana a imprevisibilidade dos fatos, lhe acomete o destino na possibilidade de alguma infração legal ou contratual. Podendo ocorrer tanto para o locador como o locatário algum ato infracional. Como alerta genericamente Venosa ²², ao transgredir qualquer que seja a norma, ocasiona-se consequências de cunho jurídico ou moral.

²² Venosa, Sílvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei no 8.245, de 18-10-1991 / Sílvio de Salvo Venosa. – 14. ed. – São Paulo: Atlas, 2015.

Na esfera contratual de imóveis se realçam as de ordem legal, visto ser o contrato dirigido pelo Estado. Quando regido pela lei do Inquilinato, e o locatário comete infração, pode ali autorizar desfazimento do contrato e incidir em ação de despejo. Ocorrendo infração pelo locador, pode surgir o dever de indenizar o inquilino. A Lei do Inquilinato traça quais os deveres tanto do locador quanto do locatário que devam ser respeitados, em seus artigos 22 e 23 respectivamente. Pois sempre que da ocorrência de infração surgirá efeitos jurídicos, em que mais importa momentaneamente é saber suas consequências fáticas e eventual dever de indenizar a parte afetada.

4.3 DIREITO A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA NECESSÁRIA EM IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL

Nesse instante se concentra maior discussão do trabalho, que seja o direito a indenização por benfeitoria necessária em imóvel urbano não residencial. Entendendo como locação Não-Residencial, ser aquela destinada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial. Essa relevante disposição adquire amplo sentido, visto que esses estabelecimentos desempenham importante reflexo social.

Durante a relação locatícia, ambas as partes contraentes esperam que tudo transcorra naturalmente até o adimplemento da obrigação contratual. Porém não rara, às vezes surge eventos que exigem modificações no imóvel locado, findando em benfeitorias realizadas pelo locatário. Nessa situação exclusiva o que se entender por *Benfeitoria*? E a quem cabem as despesas de sua realização?

No tocando à locação de imóvel urbano, há regras específicas às benfeitorias, previstas nos artigos 35 e 36 da lei 8.245\91, sem que ocorra sua conceituação.

De forma descritiva é possível entender como benfeitorias os bens acessórios introduzidos em um bem principal móvel ou imóvel, visando justamente a sua conservação ou melhoria em sua utilidade.

Nesse mesmo entendimento, “Pode-se definir a benfeitoria como sendo a obra realizada pelo homem, na estrutura da coisa principal, com o propósito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la” (GANGLIANO)²³.

Ainda sobre benfeitorias alerta Coelho ²⁴ que mesmo aparentemente simples a obra realizada no imóvel é considerada benfeitoria, pois que visa a conservação do bem, em dados casos que lhe desacelera ou evita por completo o processo de deterioração, causando assim um melhoramento no mesmo.

Seguido sua definição o artigo 96 do Código Civil de 2002, expõe três classes de benfeitoria. Em que se remonta ao Direito Romano, extraindo o diploma legal brasileiro três tipos de benfeitorias: benfeitorias necessárias, benfeitorias úteis e benfeitorias voluptuárias. As benfeitorias necessárias têm como finalidade a conservação do imóvel, ou evitar que o mesmo se deteriore. As úteis são aquelas que de certa forma aumentam ou facilitam o uso do bem, enquanto as voluptuárias são as que se realiza por luxo, conforto ou deleite, não aumentando o seu uso habitual, mesmo ainda que disso torne mais agradável ou lhe eleve o valor. Alerta-se que essa classificação não tem caráter absoluto, notado o enquadramento da benfeitoria.

Não se devendo confundir com acessões previstas nos artigos 1.253 a 1.259 do Código Civil 2002, em que essas são obras que criam coisas novas. A importância jurídica da classificação revela-se especialmente quanto os efeitos decorrentes de cada uma. Identificar a quem incumbe as despesas pela realização de uma benfeitoria merece passagem o que nos apresenta Gonçalves:

(...) Quem deve restituir um bem, tem direito ao reembolso das despesas nele realizadas. Assim, o possuidor, de boa ou de má-fé, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias. Só o tem o de boa-fé, se a benfeitoria for útil. Embora as voluptuárias não sejam indenizáveis, pode o possuidor levá-las (jus tollendi). Apenas ao possuidor de boa-fé se admite o exercício do direito de retenção (arts. 1.219 e 1.220) ²⁵.

²³ Novo curso de direito civil, volume 1: parte geral / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. — 18. ed. rev., ampl. e atual. de acordo com o Estatuto da Pessoa com Deficiência e com o novo CPC. — São Paulo : Saraiva, 2016.p.346.

²⁴ Coelho, Fábio Ulhoa Curso de direito civil: parte geral, volume 1 /Fábio Ulhoa Coelho. — 7. ed. — São Paulo : Saraiva, 2015. p.298.

²⁵ Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 1 : parte geral / Carlos Roberto Gonçalves. — 15. ed. — São Paulo : Saraiva, 2017.p.313.

No que diz respeito à locação de imóvel urbano, incidi a regra geral de que as benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas pelo locador, quando realizadas pelo locatário, são indenizáveis e geram direito de retenção. Contudo, a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) dar outro sentido à relação jurídica referente à locação de imóvel urbano, quando em seu art. 35, faculta às partes que disponham de maneira diversa no contrato, podendo ajustar que toda e qualquer benfeitoria realizada não será indenizada pelo locador e não irá gerar o exercício ao direito de retenção. No tocante às voluptuárias, poderá o locatário levantá-las, desde que a sua retirada não afete a estrutura e substância do imóvel (art. 36).

Pela composição do artigo 35 da Lei do Inquilinato tem-se:

Art. 35. - Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Pela redação do artigo supracitado, passou se exigir um maior grau de compreensão a respeito dos elementos contratuais, suas cláusulas e efeitos. Dito isto, pela estrondosa consequência em que uma eventual cláusula expressa venha contemplar renúncia do direito à indenização e retenção por benfeitoria, pondo o locatário sob o ônus total das despesas provindas do investimento. Ainda a respeito da existência de uma cláusula de renúncia ao direito de retenção, gera para o inquilino efeitos de perda, quanto à faculdade em manter o imóvel sob sua posse até que receba a justa indenização.

4.4 SÚMULA 335 STJ

Mediante entendimento jurisprudencial a questão foi tratada como algo em que não existe afronta legal, pois acreditando ser tal colocação válida e eficaz entre as partes que avençam sobre o conteúdo do contrato aplicando o princípio - *pacta sunt servanda*.

Em meio a circunstâncias do tema, resultou no STJ, no dia 25.04.2007, a aprovação da *Súmula nº 335: nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia a indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.*

Pelo que consta, foi à súmula recebida de bom grado por parte da doutrina, acreditando ser possível através da mesma sanar intensas discussões. Apesar de para alguns doutrinadores, a tempo esse posicionamento era matéria pacificada e refletia a clara interpretação do artigo 35 da Lei do Inquilinato, quando do termo *Salvo expressa disposição contratual em contrário*. Isso demandava que a súmula se aplicasse aos casos referentes às possíveis benfeitorias realizadas durante locação e não como algo realizado antes do contrato, pois assim estaria o locador deixando de cumprir obrigação que lhe cabe, qual seja a de entregar ao locatário o imóvel locado de forma a servir ao uso a que se destina (art. 22, I, Lei do Inquilinato).

Uma nova roupagem destinada aos contratos de locação de imóvel em geral, existindo maior complexidade naqueles chamados contrato de Adesão em que apenas uma parte dita as cláusulas e condições, cabendo ao interessado aceitá-las no conjunto ou não.

A partir de agora se frisem dois planos de análise, com intuito de sopesar o direito a indenização frente ao disposto na Súmula 335 do STJ, vale sondar os deveres do locador, sempre com o adendo dos princípios contratuais da função social, da probidade e da boa-fé.

Em primeiro plano se avalia a Súmula 335 STJ, quando da sua validade referendada pelo art. 35, Lei do Inquilinato, que permitem dispor contratualmente sob alguns quesitos de renúncia, porém é inegável que tais disposições devam acomodar equilíbrio e respeito à função social do contrato. Nisso o art. 421 do Código Civil de 2002, estabelece que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. O que se extrai dessa função, são enormes implicações sociais decorridas das locações de imóveis. A função social do contrato se faz preceito de ordem pública, encontrando fundamento constitucional no princípio da função social do contrato *lato sensu* (artigos. 5º, XXII e XXIII, e 170, III, CF/88).

Sabidamente a respeito do contrato se posiciona Venosa ²⁶ ao afirmar que deve existir um controle jurídico pautado não apenas no íntimo das partes locador e

²⁶Venosa, Sílvio de Salvo, Direito civil: contratos / Sílvio de Salvo Venosa. – 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 3) p.15.

locatário, mas sim, no sentido social de utilidade para a comunidade decorrente da relação locatícia.

O contrato de locação passa ser utilizado como um instrumento de eficácia social em que deva ser respeitada, logo trazendo benefícios a sociedade. Caso seja o contrato descumprido se acarreta danos para os contraentes e a comunidade de forma geral.

Então o que se esperar de um contrato de Locação de Imóvel não residencial, que contenha cláusula permissiva, onde o locatário confirma renuncia as benfeitorias realizadas, não tendo direito a nenhuma indenização por tudo que investiu, e/ou quando renunciar o direito de retenção, em que não poderá aí ficar no imóvel até que seja ressarcido pelas benfeitorias feitas?

Quando a lei disciplina que ocorra a devolução da coisa no mesmo estado em que foi recebida, salvas as deteriorações naturais do uso regular, fica certo que o locatário se responsabiliza por cuidar do imóvel alugado como se seu fosse (art.23, II, Lei do Inquilinato), devendo ao final do contrato devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal (art. 23, III, Lei do Inquilinato), ou seja, se durante o contrato de locação o imóvel sofrer algum tipo de dano provocado pelo locatário ou seus dependentes, o mesmo deve informar imediatamente o locador e em seguida fica obrigado a reparar esses danos sejam grandes ou pequenos avarias.

Essa situação rotineira não merece aqui maior preocupação quando das pequenas avarias, por serem fatos com adornos da normalidade e lhe requererem apenas manutenção e pequenos reparos. Porém o quadro se torna complexo quando de uma situação fática se exija um grande reparo ou reforma no imóvel.

Por bem deve ser esclarecido o que se entende por *Manutenção, Pequenos Reparos* e *Grandes Reparos* ou *Reforma*. A *Manutenção* – trata-se de uma revisão sistemática e periódica do bem, na qual são feitas limpeza, lubrificação em dobradiças de portas, substituição de peças desgastadas como lâmpadas etc. Uma ação do inquilino que é preciso para o funcionamento normal do bem, não lhe aumentando a vida útil. Os *Pequenos reparos* – são consertos ou substituições de parte ou peças em razão de quebra ou avaria do imóvel, decorrente de uso normal ou má utilização do mesmo, sendo preciso desprender tal ação para o bem retornar à sua condição normal de uso, e que disso também não envolve acréscimo da vida útil; e por último os *Grandes reparos* ou *Reforma* – se tratando de substituição ou

recuperação de partes estruturais do imóvel que se desgastam pelo tempo (totalmente depreciados ou não), o que tal ação exercida (benfeitoria necessária) contribuirá para o aumento de vida útil do imóvel, admitindo nesse derradeiro um maior desprendimento de recursos pecuniário.

Uma situação que acontece não raras ocasiões, no cotidiano de muitos inquilinos, é que eles venham pela necessidade, realizar benfeitorias no imóvel urbano não residencial. Apesar de já terem renunciado alguns de seus direitos na formação do vínculo contratual em muitos pelo instrumento do contrato de Adesão.

O ápice de negação do primeiro ponto a cláusula de renúncia, se formaliza no instante em que as benfeitorias necessárias realizadas pelo inquilino são tão onerosas para esse, que tende até mesmo não restar condições financeiras equilibradas para dar continuidade à locação. Esse seu desfazimento do seu vínculo contratual não-residencial, descumpra a obrigação contratual refletindo negativamente entre as partes e na comunidade.

Em segundo plano de análise, o Direito a Indenização por benfeitoria necessária se sobrepõe a cláusula de renúncia, juntamente daquilo que é primordial ser obrigação do locador. E seu cumprimento na relação locatícia corresponde o adimplemento por sua parte.

O art. 22 da Lei do Inquilinato elenca as obrigações de responsabilidade exclusiva do locador, havendo a possibilidade de se inserir outras quantas forem pactuadas respeitando os limites legais. Porém de maneira cômoda, o locador em muitos casos, acredita quase sempre está cumprindo toda sua obrigação contratual pela simples descrição do Inc. I, em que deve entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

Será o locador nessa determinação, obrigado a entregar o imóvel com todas as características que lhe são pertinentes e essenciais ao uso a que ele se destina, desse modo é incabível uma locação de imóvel cuja sua destinação se torna impraticável por falta de característica essencial. Como exemplo da locação de um imóvel urbano não-residencial, em que sua estrutura predial não possua telhado e sua destinação fosse instalar uma farmácia.

Muito erroneamente se conforta o locador dessa abordagem, haja vista que o Inciso III, (art.22, Lei do Inquilinato), reforça aquele primeiro, porém em direção oposta ao seu interesse.

Aproximando, contudo desse segundo plano de análise, defesa consistente ao direito a indenização pelas benfeitorias necessárias, ora realizadas pelo inquilino por algum grau de emergência ou necessidade e não lhe era sua obrigação.

O que se observa do Inc. III, (art. 22, da LI), deve o locador “manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel”; é que não basta a entrega do imóvel em reais condições de uso, mas que assim se mantenha para cumprir sua destinação. Devendo sob a vigência de a locação realizar grandes reparos no imóvel evitando ou sanando deterioração oriunda de caso fortuito ou de força maior, para a preservação da relação ex locato, sendo que os pequenos reparos ficam por conta do inquilino. Cabendo ao locador, os reparos advindos do uso e do tempo. Se, por exemplo, devido a chuvas torrenciais houver danos ao telhado do imóvel, será responsabilidade deste o devido conserto.

Posto isso se conclui em entendimento outrora compartilhado, que os reparos de grande vulto originados sem a culpa do inquilino são de obrigação do locador para que se preserve a essência do imóvel sendo que no caso de não cumprimento desta determinação ensejará para o locatário o direito de rescindir o contrato por inadimplemento do locador caracterizando infração legal da locação, resolvendo-se a obrigação em perdas e danos.

Vale destacar em meio ao fervor das tratativas doutrinárias, que uma parcela de juristas admite quando o contrato de locação assume a forma de contrato de adesão, se entenda que não terá validade à cláusula de renúncia às benfeitorias pela previsão do artigo 424 do CC\2002, “Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio”. O aspecto impositivo das cláusulas põe certas as partes em patamares longínquos em que deixam até de respeitar os princípios da probidade de um para com o outro, e a boa-fé que significa, portanto, a honestidade e justiça nas condições gerais estabelecidas.

Não simples seja o fato daquele que aceita formar um vínculo contratual sob modelo de adesão, como relata Nader ²⁷ “A rigor, o aderente não declara a sua vontade, apenas aceita um conjunto de disposições, induzido pela necessidade e por falta de opção.” Não se usando justificativa contrastante com princípio da autonomia da vontade, contudo que se valorize a realidade das partes livrando-as

²⁷Nader, Paulo. Curso de direito civil, v. 3: Contratos / Paulo Nader. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.31.

das disparidades jurídico-econômicas. Quando das vezes aderem ao contrato por circunstâncias e necessidades emergenciais.

Corroborando com posicionamento do trabalho, o enunciado proposto pelo Desembargador do TJRJ Marco Aurélio Bezerra de Melo, aprovado pela Comissão de Obrigações, contado com a coordenação de Araken de Assim, José Fernando Simão e Jorge Cesar Ferreira da Silva.

Merecendo destaque o seguinte enunciado Art. 424. “A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão”. Defendo a premissa sobre a Função Social do Contrato. Usando da seguinte justificativa:

Justificativa: A nulidade textual disposta no art. 424 do Código Civil deve se aplicar no presente caso, pois se trata de situação em que o aderente renuncia antecipadamente a direito que naturalmente seria garantido não fosse a existência da cláusula restritiva. Com efeito, nos contratos de locação de imóvel urbano feitos nos moldes de contrato de adesão, a cláusula pela qual o locatário renuncia a eventual direito de indenização e retenção de benfeitorias necessárias é abusiva, ofendendo o sistema jurídico que defere indenização em caso de benfeitorias necessárias até mesmo para o possuidor de má-fé (art. 1220, CC) a fim de se arrostar o enriquecimento sem causa. Há também vulneração da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Não se pode olvidar que o locador é obrigado a transferir a posse do imóvel em condições de servir para o fim a que se destina e o locatário tem o dever de zelar pela coisa locada como se fosse sua. No momento da celebração do contrato, o locatário sequer pode imaginar que terá que realizar obras indispensáveis à manutenção da coisa. A aprovação da presente proposição harmoniza-se com o Enunciado 424 da IV Jornada de Direito Civil que dispõe: arts. 424 e 828. No contrato de fiança é nula a cláusula de renúncia antecipada ao benefício de ordem quando inserida em contrato de adesão.²⁸

Desde logo, aguardando maior embasamento jurisprudencial em defesa do aderente no contrato de locação por Adesão, e que dele não seja refutado o direito a Indenização quando das benfeitorias Necessárias sob as mais diversas circunstâncias, sendo que o locador sempre se beneficiará pela conservação do seu bem imóvel.

²⁸ V Jornada de Direito Civil / Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília: CJF, 2012.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito a indenização por benfeitoria necessária em imóvel urbano encontra-se inserido nos contratos, que por sua natureza sempre deverá ser guiado pelos princípios da função social do contrato, princípio da probidade e boa – fé, para se alcançar harmonia e justiça nessa relação locatícia, por conseguinte beneficiar as partes e a sociedade.

Quanto ao entendimento sobre o instituto jurídico das obrigações melhor se enquadrará a prestação (de dar, fazer ou não fazer) destinada a cada um, protegendo os interesses das partes, locador e locatário vinculados em um negócio jurídico.

A análise dos princípios contratuais possibilitou uma compreensão mais adequada sobre como devem ser formados os contratos, obedecendo aos preceitos legais e atendendo a autonomia da vontade das partes contraentes. Ao verificar a legalidade das cláusulas de renúncia a indenização por benfeitoria e ainda ao direito de retenção, ainda quando a relação se forme sob o modelo do contrato de adesão, foi possível aferir que elas podem ser questionadas e confrontadas de maneira consistente com aporte doutrinário e controvérsia legal.

Pelo transcorrer do trabalho notou-se que os objetivos, tanto gerais, tratando direito a ser indenizado por benfeitoria em imóvel urbano, como direito de ressarcimento pelas despesas contraídas, quanto específicos foram atingidos. Identificaram-se quais os direitos e deveres dos contraentes amparado pela Lei do Inquilinato justo quem engloba toda temática dos devidos fins da locação de imóveis urbanos.

Também foi possível notar maior repulsa a negativa indenizatória, quando o contrato se firma no modelo de Adesão e nesse esteja incutido cláusulas que em muito prejudica o locatário que aderiu ao vínculo por urgência ou necessidade.

Em várias passagens ao longo do texto, o relato dos posicionamentos doutrinários referente ao tema em geral e em pontos específicos, possibilitou entendimento mais didático mediante conceituação e classificação dos itens utilizados.

Quando se analisou a regulamentação locatícia de imóveis e a súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça, se constatou ambas tentaram dar consistência e segurança ao elo jurídico do contrato, apesar da impossibilidade em se alcançar um

total equilíbrio quantitativo. Visto davam razões a um, enquanto permitiam contrarrazões ao outro.

Frente a isso, verificou-se que nos casos em que locatário se depare com cláusula expressa de renúncia, não deve ele realizar no imóvel locado qualquer benfeitoria sem autorização do locador sob o risco de não ser indenizado, contudo deve dar ciência desse e cobrar-lhe quando da precisa realização de melhoramento ao imóvel.

O grande ápice da questão é configurado no momento em que apesar do seu compromisso direto o locador se faz indiferente quanto a isso e nega realizar as benfeitorias, sendo que o seu grau de importância delas é por duas vezes necessárias. Uma, quando a benfeitoria seja para evitar a perda ou deterioração do bem e segundo, quando é preciso para se manter a natureza do imóvel e assim sendo garantir a destinação e fins estipulados inicialmente no contrato. Por oportuno se deva buscar o mínimo de justiça, quando da sua ausência, que seja acordado, por escrito, um abatimento ou uma isenção nos aluguéis, como meio drenar o ardor pecuniário das despesas do inquilino.

Todavia, para que a Lei do Inquilinato alcance seu objetivo de regulamentação e proteção nos contratos de locação imóvel urbano, se fará preciso observar os ditames do princípio da função social do contrato, extraindo assim um benefício maior que é direcionado a sociedade e não somente aos contraentes.

Resta concluir sobre a importância do instituto benfeitorias que se desprendem variadas discussões tamanhas suas consequências impostas nas relações jurídicas contratuais de imóvel urbano, que seja sempre perseguido sob sua aplicação e existência o direito indenizatório. Ainda quando tratar o tema indenização por benfeitoria de modo geral e mesmo nos casos da presente renúncia em cláusula expressa no contrato de adesão, de forma específica, que sejam aplicadas a combinação ideológica aqui apresentada do direcionamento da função social do contrato e realçado deveres das partes contraentes que seja delineado a do locador como de “manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel”. Quando mais se espera que as decisões jurisprudenciais se apóiem no enunciado Art. 424. “A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão”, proposto na V Jornada de Direito Civil/2012.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, Distrito Federal, Senado, 1998.

_____. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 25 de jul. 2017.

_____. **V Jornada de Direito Civil**. (Org.) Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília: CJF, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: parte geral** Vol. 1. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. Vol. 1: parte geral. 18. ed. rev., ampl. e atual., de acordo com o Estatuto da Pessoa com Deficiência e com o novo CPC. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 1: Parte Geral. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

_____. **Direito civil brasileiro**. Vol. 2: teoria geral das obrigações. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

_____. **Direito civil brasileiro**. Vol. 3: Contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. Vol. 2: Obrigações. 8. ed. rev., atual. e ampl.. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____. **Curso de direito civil**. Vol. 3: Contratos. 8. ed. rev., atual. e ampl.. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. Vol. 2: Direito das obrigações e responsabilidade civil. 11. ed. rev., atual. e ampl.. São Paulo: Método, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

_____. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei no 8.245, de 18-10-1991**. 14. ed. – São Paulo: Atlas, 2015.