

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
CURSO DE DIREITO

Gabriel Weschenfelder

**DISCUSSÕES DOUTRINÁRIAS E JURISPRUDENCIAIS SOBRE REQUISITOS,
PRAZOS E REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Montenegro
2025

Gabriel Weschenfelder

**DISCUSSÕES DOUTRINÁRIAS E JURISPRUDENCIAIS SOBRE
REQUISITOS, PRAZOS E REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Trabalho de conclusão de curso, na modalidade monografia, apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul, UNISC, como condição para aprovação na disciplina de Trabalho de Curso B.

Orientadora: Profa. Tatiane Kipper

Montenegro

2025

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à minha família que, mesmo nos momentos mais difíceis esteve ao meu lado, oferecendo conforto, palavras de incentivo, conselhos valiosos e abraços que me impulsionaram a seguir em frente. Independentemente dos obstáculos, eles sempre encontraram uma forma de me fortalecer e renovar minha motivação, acreditando no meu potencial.

Não posso deixar de mencionar minha namorada e seus pais, que sempre me mostraram o lado positivo das situações. Com suas presenças constantes, me ajudaram a manter a firmeza, sempre pontuando minhas qualidades e acreditando na minha capacidade, especialmente nos momentos em que eu mesmo duvidei, a confiança depositada em meu potencial, por eles e pela minha família, foram essenciais.

Aos meus amigos, que possuem um papel especial na minha vida, deixo minha gratidão pelo apoio, pela presença e pelo companheirismo. Juntos, compartilhamos momentos incríveis que tornaram essa caminhada mais leve e significativa.

Sou grato também pelos momentos vividos na faculdade, pelos colegas que conheci e, principalmente, pelos grandes professores que cruzaram meu caminho. Cada um deixou sua marca em minha trajetória, seja por meio de ensinamentos, exemplos ou histórias inspiradoras que nos motivaram a seguir em busca da realização dos nossos sonhos.

Este período foi de extrema importância para minha formação, tanto acadêmica quanto pessoal. Agradeço a todas as pessoas que fizeram parte desta jornada, aos que conheci no caminho e aos que sempre estiveram ao meu redor.

Agradeço a Deus, que sempre me guiou, e aos meus pais, os quais são a peça fundamental da minha vida, que tornaram possível a concretização deste sonho. Graças a eles, sou capaz de encerrar esta etapa tão importante da minha vida.

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem por objetivo analisar os principais pontos controvertidos dos contratos de locação, como os diferentes prazos contratuais, os direitos e deveres das partes envolvidas e as regras para revisão ou rescisão do contrato, que podem ocorrer de forma consensual ou não. Embora, à primeira vista, o contrato de locação pareça simples, sua aplicação prática pode gerar dúvidas e conflitos entre as partes. A pesquisa aborda os requisitos para a formalização, os prazos e as possibilidades de revisão do contrato, com base no Código Civil e na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato). O método de pesquisa adotado é o hipotético-dedutivo, com ênfase na análise bibliográfica, legislativa e jurisprudencial, por meio da interpretação de normas jurídicas e da doutrina especializada. A pesquisa é orientada pela seguinte pergunta-problema: quais são os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais a respeito dos principais pontos controvertidos dos contratos de locação, como os prazos, as obrigações das partes e as regras para sua revisão e extinção? O estudo se justifica pela relevância prática e jurídica do tema, dada a ampla utilização dos contratos de locação e os conflitos que frequentemente decorrem de sua má formulação ou interpretação. Como contribuição, o trabalho busca fomentar o debate e oferecer subsídios para a elaboração de contratos mais claros, equilibrados e eficazes, capazes de garantir maior segurança jurídica às partes envolvidas.

Palavras-chave: Contratos de locação. Regras contratuais. Princípios contratuais.

ABSTRACT

The aim of this monographic work is to analyze the main controversial points in rental contracts, such as the different contractual terms, the rights and duties of the parties involved and the rules for reviewing or terminating the contract, which can occur by consensus or not. Although at first glance the rental contract seems simple, its practical application can generate doubts and conflicts between the parties. The research addresses the requirements for formalization, the deadlines and the possibilities for reviewing the contract, based on the Civil Code and Law No. 8.245/91 (Tenancy Law). The research method adopted is hypothetical-deductive, with emphasis on bibliographical, legislative and jurisprudential analysis, through the interpretation of legal norms and specialized doctrine. The research is guided by the following problem question: what are the doctrinal and jurisprudential understandings regarding the main controversial points of lease contracts, such as the terms, the obligations of the parties and the rules for their revision and termination? The study is justified by the practical and legal relevance of the subject, given the widespread use of lease agreements and the conflicts that often arise from their poor formulation or interpretation. As a contribution, the work seeks to foster debate and offer support for the drafting of clearer, more balanced and effective contracts, capable of guaranteeing greater legal certainty for the parties involved.

Keywords: Lease contracts. contract rules. contract principles.

SUMÁRIO

1	Introdução	6
2	DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS NO DIREITO CIVIL	7
2.1	Conceito e finalidade dos contratos	7
2.2	Princípios aplicáveis aos contratos	11
2.3	Formação e extinção dos contratos	19
3	DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	25
3.1	Conceito e principais legislações do contrato de locação	25
3.2	Disposições gerais do contrato de locação	30
3.3	Espécies de contrato de locação	35
4	ENTENDIMENTOS ACERCA DOS PONTOS CONTROVERTIDOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	39
4.1	Dos prazos no contrato de locação	39
4.2	Dos direitos e deveres do locador e locatário	45
4.3	Das hipóteses de extinção e revisão do contrato e ações	53
5	Conclusão	58
	Referências	

1 INTRODUÇÃO

Os contratos ocupam um papel fundamental nas relações sociais e econômicas na contemporaneidade, sendo instrumentos jurídicos indispensáveis para formalizar acordos, estabelecer direitos e garantir o cumprimento de obrigações entre os pactuantes. Todavia, embora ampla utilização contratual no cotidiano, muitas pessoas ainda desconhecem as normas legais que os regulam, bem como os princípios que orientam sua formação, execução e eventual rescisão. Ocorre que tal desconhecimento pode gerar conflitos, prejuízos e até mesmo insegurança jurídica, especialmente no âmbito dos contratos de locação, objeto central deste estudo.

O presente trabalho tem como objetivo analisar os principais aspectos teóricos e práticos dos contratos de locação, à luz do Código Civil e da Lei do Inquilinato, abordando tanto os fundamentos gerais do direito contratual quanto às peculiaridades desse tipo específico de avença, de modo que, pretende-se, com isso, contribuir para o melhor entendimento das obrigações e direitos das partes envolvidas, assim como dos mecanismos legais disponíveis para prevenir ou solucionar eventuais controvérsias decorrentes da relação contratual locatícia.

Para alcançar tal finalidade, no primeiro capítulo discorre-se acerca da teoria geral dos contratos no Direito Civil, abordando os conceitos fundamentais, a finalidade dos contratos, os princípios que regem essas relações jurídicas, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual, bem como os requisitos para sua formação e causas de extinção/rescisão.

No segundo capítulo, será desenvolvido o estudo específico sobre o contrato de locação, expondo seu conceito jurídico, as principais legislações aplicáveis e os princípios orientadores da relação locatícia. Também serão abordadas suas espécies, características e a importância da definição clara das obrigações do locador e do locatário.

O terceiro e último capítulo será dedicado à análise dos principais pontos controvertidos do contrato de locação, como os prazos contratuais, os direitos e deveres das partes envolvidas, e as hipóteses de revisão e extinção do vínculo contratual, seja por consenso ou por descumprimento das cláusulas contratuais.

2 DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS NO DIREITO CIVIL

Os contratos estão cada vez mais presentes no dia a dia, razão pela qual este capítulo abordará os temas básicos relacionados a essa importante ferramenta jurídica, discorrendo acerca da teoria geral dos contratos, as quais constituem um dos pilares fundamentais do Direito Civil, sendo responsável por estabelecer os princípios, elementos e regras gerais aplicáveis às espécies contratuais.

Essa teoria busca sistematizar o instituto do contrato como categoria jurídica autônoma, independente do objeto específico pactuado, garantindo segurança, previsibilidade e equilíbrio nas relações obrigacionais, considerando que, embora a normatização contratual seja característica do direito moderno, os contratos possuem raízes históricas profundas, remontando aos primeiros agrupamentos humanos, onde as obrigações surgiam inicialmente entre coletividades e, com o tempo, passaram a ser firmadas entre indivíduos (AQUINO, 2021).

Além disso, serão explicados os seus princípios, que motivam os acordos e a ligação entre as partes envolvidas, visto ser muito importante que o contrato seja feito sempre buscando tranquilidade e boa convivência entre os acordantes.

Ademais, é necessário definir regras claras que sejam justas para todos os envolvidos, pois é com base nelas que o contrato passará a ter validade, de modo que, seguindo essa ideia, é essencial entender como um contrato é formado, o que ajuda a deixá-lo mais claro e bem elaborado. Por fim, o capítulo também irá falar sobre as informações que não podem faltar em um contrato, como as formas pelas quais ele pode chegar ao fim e o que pode acontecer quando tal fato ocorre.

No capítulo a seguir será abordado o contexto histórico dos contratos de locação, juntamente com os conceitos e as determinadas finalidades, demonstrando que o contrato é de suma importância para a formação de um pacto através do consenso e da estipulação de normas as quais devem ser seguidas.

2.1 Conceito e Finalidade dos Contratos

Os contratos de locação são um tema abordado por diversos autores do Direito Civil, cujos entendimentos, em muitos casos, são semelhantes, tendo em

vista que a Lei do Inquilinato é uma norma antiga e que não sofreu alterações significativas ao longo do tempo. Através do contrato se estabelece regras desde os tempos das tradições romanas. Regulamentavam-se tais atividades por meio de três espécies contratuais, dentre as quais se destaca o *locatio rei*, que consistia na locação de bens móveis e imóveis, muito semelhante ao modelo atual, em que o locador entrega o bem ao locatário, denominado *inquilinus*, no contexto urbano, ou *colonus*, quando se tratava de áreas rurais — para exploração e utilização conforme a atividade previamente acordada (JUNQUEIRA, 2013).

Já a *locatio operarum*, tratava-se da locação de serviços, consistindo, desde aquela época, na oferta de uma atividade especializada por terceiro, que se comprometia com sua execução, sendo remunerado ao final pelo serviço prestado.

Por fim, a *locatio operis faciendi* referia-se ao contrato de empreitada, atualmente regulado pelo Código Civil, voltado à realização de uma obra determinada, que deveria ser iniciada e concluída nos termos pactuados (JUNQUEIRA, 2013).

Em Roma, era comum afirmar que o trabalho humano configurava uma espécie de locação, uma vez que era executado por escravos. Já naquela época, discutia-se o envolvimento de pensadores como Aristóteles, o qual relatava que as terras com proprietários eram arrendadas a pessoas que sobreviviam da produção por meio de força braçal, devendo estas pagar uma renda sob pena de serem presas (NADER, 2025).

Nessa época se faziam comum a locação de escravos em troca de remuneração ou de serviços próprios para seus “donos”, no entanto com o avanço do tempo, novos ideais, mais adequados e éticos, foram adotados, em busca de atualizações necessárias para a formação de compromisso e princípios necessários entre as partes interessadas, locador e locatário, onde foi abordado o Código Civil no ano de 1916. No entanto, não se fez suficiente para a alta demanda da utilização do método e a necessária especificação de bens passíveis de locação, razão pela qual foi criada a Lei de Inquilinato e, juntamente com o Código Civil, atualizado o Código de Defesa do Consumidor, (Nader, 2025).

Através desses códigos, pode-se abordar diversos conceitos sobre os contratos de locação, podendo o contrato ser preliminar (*pactum de contrahendo*),

em que será o momento de estabelecer normas gerando obrigações entre as partes. É de suma importância qualificar as partes interessadas do contrato de locação, entre elas, o locador, o qual é o proprietário do bem, que o entrega podendo ele ser móvel, imóvel ou determinada prestação de serviço. O locador tem a responsabilidade sobre a manutenção do bem em casos de desgaste natural do patrimônio, devendo assim realizar os devidos reparos, fazer o recebimento do aluguel no local e forma pactuados. Para a locação com atividade determinada, será responsável por verificar se a finalidade está correta, garantindo que está tudo de acordo com o contrato firmado (Braga, 2024).

Os contratos nada mais são do que um acordo das pretensões entre os interessados em determinado negócio jurídico, em que uma das partes tem a obrigação de ceder um bem ou realizar o devido serviço, sendo que, sem a vontade de uma das partes, não se faz possível a formalização do contrato. Diante dessa vontade, busca-se a comunicação entre as partes e desde já aprimorando a relação, com a definição de deveres jurídicos, podendo ser elas pessoas físicas ou jurídicas, visando sempre o alinhamento de ideias, respeitando as funções sociais e ponderando o princípio de boa-fé, devendo prevalecer no contrato as responsabilidades do contratante sobre as normas acordadas, porém de forma equilibrada e justa (Gagliano, 2023).

Outrossim, pode-se afirmar que os contratos evoluíram ao passar do tempo e que, com o decorrer do avanço da sociedade no âmbito das profissões e dos negócios em geral, se faz necessária a formalização de contratos, os quais podem apresentar-se de forma verbal, bem como outros que exigem uma validação por escrito para a demonstração de pretensões, conscientização dos fatos e acordos, podendo ser eles de vendas, aluguéis, normas, entre outros (Junqueira, 2013).

Assim, deixando claro que, cada vez mais, os contratos apresentam suma importância e se fazem presentes no cotidiano, sendo considerados uma das peças fundamentais no âmbito dos acordos e na movimentação da economia brasileira. Tratam-se de uma ferramenta de garantia das conformidades estabelecidas nos negócios formados, estando sempre presente o equilíbrio contratual. Leva-se em conta que, após o reconhecimento e a validade do mesmo se tornarem ativas, ambas as partes devem seguir e respeitar as normas pré-estabelecidas, as quais

também podem conter cláusulas um tanto quanto inusitadas, em decorrência de alguns instrumentos que buscam precaver e auxiliar as partes em situações inesperadas, como a rescisão do contrato. Caso ocorra qualquer quebra das normas contratuais, o infrator poderá sofrer uma penalidade (Venosa, 2024).

Em uma perspectiva civil-constitucional, devemos ter em conta que o contrato, espécie mais importante de negócio jurídico, apenas se afirma socialmente se entendido como um instrumento de conciliação de interesses contrapostos, manejado com vistas à pacificação social e ao desenvolvimento econômico.

Não podemos, dessa forma, considerá-lo como um instrumento de opressão, mas sim de realização. (Gagliano, 2023, p.63)

Conforme descrito acima, analisa-se a concordância entre o elucidado e o pensamento de Gagliano, o qual transmite a importância do contrato e a maneira como se deve buscar o desenvolvimento e pacificação social (Gagliano, 2023).

Além disso, os contratos também são regidos por princípios, que devem estar presentes, pois regulamentam diversos elementos que auxiliam na busca pelo equilíbrio, tal qual, quando ausentes, acabam por gerar prejuízos a alguma das partes. Desta forma, não se pode deixar de citar seus conceitos, pois são eles que regem as normas dispostas pela legalidade jurídica dos contratos, estabelecendo como exemplo o princípio da boa-fé (Nader, 2018).

O equilíbrio nas relações contratuais garante o seguimento das normas acordadas de maneira justa e de acordo com o ordenamento jurídico, protegendo seus direitos e a ordem pública (Lobo, 2025).

No entanto, é importante esclarecer que os princípios contratuais podem mudar de acordo com o tipo de contrato. Essa flexibilidade decorre da finalidade do contrato acordado e das normas aplicáveis, que se adaptam às suas características e necessidades. Por exemplo, contratos de compra e venda de imóveis exigem maior formalidade, como a lavratura de escritura pública, para que tenham validade jurídica. Assim, é evidente que a liberdade formal é limitada nesses casos, exigindo-se um instrumento escrito para garantir os efeitos legais do contrato (Junqueira, 2013).

Contudo, para os contratos de locação e acordos entre as partes, pessoas mais prejudicadas ganham preferência no meio das normas, ficando assim evidente a influência perante os princípios, de forma que os contratos acabam por ficar

desequilibrados, sendo prejudiciais os excessos e abusos. Desta forma, não se seguem as bases dos princípios, os quais apresentam suma importância para a funcionalidade social e proteção dos direitos (Gagliano, 2023).

O panorama histórico anteriormente exposto evidencia que o contrato de locação constitui um negócio jurídico de natureza consensual, que deve sempre buscar o equilíbrio entre as partes envolvidas, respeitando as limitações trazidas na lei. Não sendo benéfico para nenhuma das partes, pode-se dizer que se trata de algo oneroso, onde um dos interessados busca por um bem e o outro somente uma renda ou troca de serviços de seu interesse, que é determinado no pacto contratual entre as partes (Nader, 2025).

Em seguida, será abordado sobre os seus princípios, utilidades e necessidades, de forma específica e descritiva, buscando aprimorar o conhecimento sobre algo de grande importância para a confecção de um contrato que busque uma boa convivência entre os interessados, garantindo seus interesses e normas firmadas no pacto.

2.2 Princípios aplicáveis aos Contratos

Os princípios são diretrizes fundamentais que orientam a elaboração e a interpretação dos contratos, contribuindo para a construção de relações contratuais mais equilibradas. Por meio do estudo desses princípios, é possível garantir a honestidade, a boa-fé, o equilíbrio e a proteção dos direitos das partes envolvidas, assegurando que nenhuma delas seja prejudicada ou excessivamente favorecida em relação à outra (Nader, 2025).

Ademais, existem princípios que, de acordo com o tipo de contrato, se modificam perante as situações ou forma que são estipuladas, sendo uma delas, o princípio da autonomia de vontade, o qual preza pelo diálogo e a manifestação de vontades entre as partes, permitindo a livre estipulação de termos e condições, desde que não sejam violadas normas legais ou direitos de terceiros (Nader, 2025).

Deste modo, por meio dessas condutas, as formalizações de normas contratuais devem ser equilibradas para garantir uma boa convivência entre as partes. No entanto, em determinadas situações, quando uma das partes se encontra

em condição de vulnerabilidade, tal princípio pode ser relativizado, visando beneficiá-la. Há, ainda, outras situações em que esse equilíbrio pode ser comprometido, como, por exemplo, quando uma das partes não possui a oportunidade de negociar ou modificar as cláusulas estabelecidas, ficando, assim, limitada a aceitá-las, ainda que possam ser abusivas ou prejudiciais aos seus interesses (LOTUFO, 2016).

Nessa lógica, pode-se prosseguir tratando do princípio de boa fé, em que as partes interessadas possuem a obrigação de agir com honestidade, lealdade e transparência, de maneira ética, não prejudicando ou ocultando fatos e normas. Em caso de pessoa vulnerável, torna-se ainda mais rigorosa a aplicação de tal princípio, considerando que elas muitas vezes não possuem o contato direto com contratos, agindo por confiança ao interessado principal ou termos presentes com normas ocultas no pacto. Neste sentido deve-se agir de maneira correta respeitando os interesses, fornecendo informações precisas e completas de forma oportuna e adequada, mantendo assim um bom relacionamento com as partes, bem como de acordo com o “Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração” (BRASIL, 2002).

O Princípio da função social do contrato, traz consigo que as normas presentes nos contratos não devem ser propostas ou analisadas buscando um interesse individual e sim, a prioridade de ser analisados os interesses coletivos das partes, tendo em vista, que como os demais princípios abordados até agora a boa relação entre os interessados se faz importante. Dessa forma, esse princípio evita situações de risco ou exploração, por tanto, caso haja benefício a apenas uma das partes, o pacto se modificará, garantindo então o equilíbrio contratual, conforme o Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes (BRASIL, 2002).

O princípio do equilíbrio contratual também faz parte dos princípios que regem os contratos no direito civil, visto que, através desse princípio, busca-se garantir que ambos interessados no negócio jurídico estejam satisfeitos com as cláusulas, não tendo nenhuma parte mais beneficiada do que a outra, evitando desvantagens excessivas ou desproporcionais, garantindo assim a segurança

jurídica e que o contrato esteja estabelecido de forma justa e equilibrada, assegurando que os acordos sejam cumpridos e protegidos pelo ordenamento jurídico. Caso se faça presente uma parte vulnerável, esse princípio juntamente com os demais se modificam em busca da adequação das cláusulas a fim do alinhamento de ambos os direitos (Venosa, 2024).

Em casos de abuso de direito, ou seja, quando o contrato contém cláusulas que prejudicam uma das partes, é possível a modificação de tais disposições. Isso inclui, por exemplo, cláusulas de multa com valores excessivos, a imposição de juros abusivos, ou cláusulas ambíguas que não explicam claramente as consequências ou obrigações das partes, permitindo interpretações não claras, ficando vago ou até mesmo transferindo as responsabilidades para terceiros. Tais práticas violam os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelos interesses sociais e econômicos, podendo ocorrer intervenção judicial para modificação de tais cláusulas buscando reequilibrar a relação contratual (Gagliano, 2023).

O princípio da proteção do hipossuficiente busca a proteção das partes vulneráveis a quais não possuem direito de negociar as cláusulas do pacto contratado, ocorrendo na maioria das vezes com consumidores ou assinantes de determinados serviços (Nader, Paulo, 2025). A jurisprudência tem reconhecido a necessidade de intervenção judicial nesses casos, com vistas à preservação do equilíbrio contratual, vejamos:

LEI DO INQUILINATO E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. INADIMPLEMENTO DA LOCATÁRIA. MULTA RESCISÓRIA. ABUSIVIDADE. ADEQUAÇÃO. PROMOÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO ENTRE AS PARTES. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 413, DO CÓDIGO CIVIL. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA PARA EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Cinge-se à controvérsia ao exame da abusividade da multa estipulada por rescisão antecipada do contrato de locação do qual os agravados são fiadores, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos alugueis e encargos dos

meses restantes para o término do contrato. 2. Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/1991, com alterações feitas pela Lei nº 12.112/2009, e quanto a multa a ser estipulada em casos de rescisão antecipada, o artigo 4º, da referida lei, adverte: "Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada." 3. Portanto, a lei não determina percentual a ser aplicado, também não estipula que o seja com base em um número de aluguéis e, muito menos, o prazo para que esta multa seja computada. Porém, como em toda relação comercial, a locação de imóveis deve seguir parâmetros favoráveis aos dois lados, procurando minimizar problemas futuros decorrentes dessa transação, pois se por um lado a cobrança da multa é garantida em lei, por outro a proporcionalidade na aplicação desta também o é, razão pela qual deve o locador ficar atento em caso de rescisão antecipada para não infringir o disposto na lei. 4. Lado outro, o Código Civil Brasileiro corrobora em seu artigo 413, com o que está disposto no artigo 4º da Lei Nº 8.245/1991, e determina que haja um equilíbrio na relação estabelecida entre as partes, assim, a multa deverá ser proporcional ao tempo que resta para o inquilino permanecer no imóvel: "A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio." 5. Na hipótese, o contrato de locação foi celebrado pelo prazo de 60 (sessenta) meses, o valor do aluguel era de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensalmente, reajustado anualmente, a multa por descumprimento foi estipulada no valor de 50% (cinquenta por cento) do valor da locação, mais encargos até o final do prazo locatício, tendo a locatária entregue as chaves do imóvel 18 (dezoito) meses antes do termo final do instrumento. 6. Desse modo, não obstante a prevalência do "pacta sunt servanda"; a legalidade da cláusula que prevê o pagamento de multa rescisória, bem como a aplicabilidade da lei de regência (LEI Nº 8.245/91), entende-se que houve exorbitância ao fixar a multa por rescisão antecipada do contrato correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos aluguéis até o final do contrato, mesmo que a locatária tenha efetivado a entrega das chaves 18 (dezoito) meses antes do termo final da locação, o que significa dizer que o imóvel poderá ser novamente locado. 7. Destarte, aplica-se ao caso concreto o disposto no artigo 413 do Código Civil, uma vez que, ainda que se aplique o "princípio do pacta sunt servanda", há que se buscar o

equilíbrio econômico-financeiro entre as partes, a fim de afastar o enriquecimento indevido e, desse modo, atenta aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, adequa-se a Cláusula Décima Quinta do Contrato de Locação firmado pelas partes para reduzir a multa por descumprimento do pacto locatício para o valor correspondente a 03 (três) meses do aluguel ajustado, corrigido na forma especificada no referido instrumento contratual e calculada nos termos do artigo 4º, da Lei Nº 8.245/1991. 8. Recurso conhecido e provido. Decisão parcialmente reformada. ACÓRDÃO Acordam os Desembargadores integrantes da Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, unanimemente, em conhecer do recurso para dar-lhe provimento, tudo em conformidade com o voto da e. Relatora.

(Agravado de Instrumento - 0628360-53.2020.8.06.0000, Rel. Desembargador(a) MARIA DE FÁTIMA DE MELO LOUREIRO, 2ª Câmara Direito Privado, data do julgamento: 07/10/2020, data da publicação: 07/10/2020).

O julgado demonstra que cláusulas excessivamente onerosas, ainda que pactuadas, podem ser revistas perante o judiciário quando implicarem em desequilíbrio contratual. No caso analisado, o contrato previa a aplicação de multa de 50% sobre o valor dos aluguéis referentes ao período restante do contrato, em decorrência da devolução antecipada do imóvel locado. Contudo, à luz do artigo 4º da Lei do Inquilinato e do artigo 413 do Código Civil, entendeu-se que tal penalidade configurava desproporcionalidade manifesta, especialmente considerando a possibilidade de nova locação do bem. Assim, a multa foi reduzida pelo Judiciário ao equivalente a três meses de aluguel, com base nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e função social do contrato, a fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro entre as partes e evitar o enriquecimento sem causa.

Diante disso, o magistrado, fundamentado nos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e equilíbrio contratual, decidiu pela adequação da cláusula, reduzindo a penalidade, até mesmo por o bem ser entregue de forma pacífica, podendo ser realocado. A decisão evidencia que os contratos devem ser elaborados de forma justa e equilibrada, de modo a não causar prejuízo desmedido a nenhuma das partes. Caso contrário, cláusulas desproporcionais podem ser

invalidadas judicialmente, comprometendo até mesmo a validade do contrato como um todo.

Seguindo os padrões anteriores, o princípio de Cláusulas abusivas no momento em que se detecta a vulnerabilidade de um dos interessados que não possuem liberdade de negociar apresenta extrema importância para que ambas as partes tenham liberdade para opinar sobre os termos do pacto, não deixando que seja incluso cláusulas que possam gerar prejuízos, (Junqueira, 2013).

Dessa forma, para o encerramento da qualificação dos princípios que se modificam perante uma parte vulnerável, deve-se abordar o último deles, que na perspectiva das situações evidenciadas anteriormente entra então em evidência o princípio da revisão judicial dos contratos o qual, se fará presente no momento em que ocorrer alguma alteração das cláusulas as quais podem gerar prejuízos a um dos interessados pondo uma das partes em situação de vulnerável perante ao pacto contratual por conta de normas ou situações muito onerosas. Assim, o judiciário irá se relacionar no âmbito dos interessados intervindo ao pacto. Tendo em vista, evitar os prejuízos excessivos ou injustos para a respectiva parte vulnerável, (Braga, 2024).

Como exemplo pode-se citar uma empreitada de grande porte a qual, foi determinado um valor para a realização do serviço, porém o valor não suprirá o mesmo sendo assim, necessário uma modificação contratual ou adjetivo para modificação do valor pré estabelecido, para que desta forma, a parte realizadora do serviço não seja prejudicada por falta de material ou dinheiro para finalização da mesma, (Lobo, 2025).

No que se refere o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), esse princípio estabelece que os contratos são vinculados e devem ser cumpridos pelas partes envolvidas pois, uma vez celebrado um contrato válido, ambas as partes têm a obrigação legal de cumprir as cláusulas e os compromissos previamente acordados, o que se faz muito importante para a garantia das relações entre as partes e a validade jurídica. Mas claro que se, estiverem de acordo com os princípios anteriores, caso ocorra desvantagens a alguma das partes pode ser realizado uma revisão contratual, (Gagliano, 2023).

O princípio da relatividade subjetiva dos efeitos do contrato demonstra que somente as partes incluídas no contrato, as quais tiveram interesse espontâneo em participar e estavam cientes de suas normas, devem realizar as obrigações estipuladas no pacto. Já terceiros que não estão presentes no contrato não necessitam respeitar as determinadas obrigações, nem devem possuir direitos aos benefícios gerados através deste. No entanto, só poderão usufruir e seguir as obrigações estipuladas caso haja alguma exceção contratual (Gagliano, 2023).

Porém, obviamente, existem exceções a essa regra, já que há situações que podem alcançar terceiros que não participaram da relação contratual originária, tais como os institutos da promessa de fato de terceiro, do contrato com pessoa a declarar e da estipulação em favor de terceiro (Braga, 2024).

O princípio da equivalência material busca por normas proporcionais e justas, as quais devem garantir que as partes recebam algum valor em troca do bem ou serviço que será ofertado para os interessados que realizaram a atividade determinada, deixando claro que as obrigações devem ser equilibradas, garantindo que o negócio seja justo perante ambas as partes (Gagliano, 2023).

É válido citar as disposições gerais dos princípios, começando pela legalidade dos contratos de locação, que devem estar em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis. Isso abrange desde a forma como os contratos são redigidos até às disposições específicas relacionadas à situação legal da propriedade e às questões fiscais. Seguindo o princípio da dignidade humana, conforme os pensamentos de Gagliano, o qual se aplica ao âmbito dos princípios contratuais e possui grande importância, conforme citação abaixo (Gagliano, 2023):

Vê-se, portanto, que o princípio da dignidade da pessoa humana culmina por descortinar a nova vocação do Direito Privado, qual seja, a de redirecionar o alcance de suas normas para a proteção da pessoa, sem prejuízo dos mecanismos reguladores da proteção ao patrimônio. (Gagliano, 2023, p.99)

As cláusulas as quais violem a lei serão consideradas sem efeito, e devem passar por análise de ambos os interessados para que mantenham o comprimento dos princípios, especialmente o de equilíbrio contratual e claro para que ambos estejam cientes do pacto (Lobo, 2025).

Do mesmo modo, deve-se abordar o princípio da segurança jurídica, que tem como objetivo assegurar boas relações contratuais. Tal princípio busca deixar os interessados tranquilos perante as normas estipuladas, pois, seguindo esse princípio, os acordos serão protegidos pelo ordenamento jurídico e estarão de acordo com a lei, não fugindo do equilíbrio contratual que se deve manter no pacto. É necessário também o acordo de vontades das partes envolvidas, pois o contrato só é válido quando há consensualidade, a qual é essencial para a garantia de que as partes tenham pleno conhecimento sobre os compromissos assumidos, sendo certo que o pacto deve estar em conformidade com as normas legais (Braga, 2024).

Ademais, a jurisprudência, ou seja, as decisões judiciais, desempenham um papel importante na interpretação e aplicação das normas legais aos contratos. As decisões dos tribunais estabelecem precedentes que orientam a interpretação das leis e fornecem orientações sobre a aplicação das normas contratuais em casos específicos, auxiliando, muitas vezes, o tribunal para tomada de decisões corretas após a análise das sentenças aplicadas em outros estados, (Junqueira, 2013).

Portanto, para o encerramento deste tópico, torna-se importante ressaltar sobre o princípio da exequibilidade, em que o contrato deve possuir termos e condições dos contratos realistas e viáveis para todas as partes envolvidas sendo possível seu cumprimento, no entanto, caso o contrário contrato pode ser considerado inválido ou impraticável. Além disso, as partes devem possuir capacidade civil, ou seja, serem juridicamente capazes de realizar suas obrigações e atividades. Quanto ao bem interessado, ele deve ser definido e permitido por lei, deve estar em estado de bom uso, possuindo no instrumento a descrição do estado em que se encontra, e apto para a atividade em que se destinará e em geral, assim como citado abaixo pelo art 104, (Código Civil, Brasil 2002):

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei, (Brasil 2002).

Tendo em vista que foram abordados diversos princípios os quais regem os contratos de locação, dispõe-se já de grandes informações para que seja definida a formalização dos contratos e sua respectiva extinção.

Na sequência, serão abordadas as modalidades de oferecimento e as etapas de elaboração do contrato de locação, contemplando cada forma de proposta, requisitos essenciais à sua formalização, e elementos obrigatórios que devem constar no instrumento contratual, conforme a legislação aplicável. Além disso, será analisada as formas de extinção contratual, com a devida exposição das hipóteses legais.

2.3 Formação e extinção dos Contratos

Os contratos devem conter pontos de grande relevância que devem ser abordados entre os interessados por se tratar da vinculação entre eles. Em primeira análise, um contato deve apresentar a devida oferta de um bem ou serviço em caso de interesse mútuo ocorrerá a qualificação das partes. Tal interesse toma forma através da oferta de forma presencial ou ausente, se iniciando assim um diálogo pela vontade mútua do serviço ou bem, com a ocorrência dessa manifestação e reconhecimento desse fato, forma-se então o vínculo entre as partes, o qual é de suma importância para o desenvolvimento contratual estabelecendo a inicialização dos contratos e confecção de acordos e de normas (Gagliano, 2023).

Quando se fala de formação de proposta, deve-se ter presente elementos essenciais sendo elas as qualificações, estipulação de valores, vontades e utilidades para que as mesmas sirvam de contextualização para o contrato se aprovada a proposta (Lôbo, 2025).

Além disso, é importante abordar alguns tipos de ofertas, destacando-se aquelas realizadas presencialmente, nas quais as partes podem manifestar suas vontades no mesmo momento da oferta ou dentro de prazo previamente acordado. Considera-se pessoa presente aquela que busca seus interesses de forma direta, por exemplo, ligando para obter informações ou negociar condições (Braga, 2024).

Quando há concordância e mútuo interesse, firma-se um acordo, desde que ambas as partes estejam satisfeitas com o combinado, como visível no Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso (BRASIL 2002).

As ofertas realizadas em público são aquelas dirigidas de forma ampla e aberta à coletividade, por exemplo, por meio de ações de marketing em ruas

movimentadas, centros urbanos ou até em momentos inesperados. Em geral, essas propostas são direcionadas a pessoas que estão apenas seguindo sua rotina diária, podendo ou não ter interesse direto na oferta apresentada (Junqueira, 2013).

Tais ofertas têm como objetivo atrair a atenção do público e, quando geram interesse mútuo, podem resultar em um acordo, muitas vezes firmado verbalmente, desde que contenha os elementos essenciais à sua validade jurídica. De acordo com o artigo mencionado abaixo, a oferta pública pode ser recusada no mesmo local em que foi feita ou por meio do mesmo canal utilizado para sua divulgação. Esse aspecto será aprofundado a seguir, juntamente com suas principais características (Lôbo, 2025):

Art. 429. A oferta ao público equivale a proposta quando encerra os requisitos essenciais ao contrato, salvo se o contrário resultar das circunstâncias ou dos usos.

Parágrafo único. Pode revogar-se a oferta pela mesma via de sua divulgação, desde que ressalvada esta faculdade na oferta realizada, (BRASIL 2002).

As ofertas realizadas a pessoas ausentes são aquelas as quais, a maneira se de abordar não são de forma presencial e nem mesmo imediata, podendo ser realizadas por diversos canais de comunicação, como correios, internet, e-mail, entre outros. Mas claro sendo normal a estipulação de uma validade para determinada proposta enviada, tornam-se eficazes desde que a aceitação seja expedida, caso ocorra a rejeição deverá ser feita uma devida retratação, conforme artigo abaixo (Lotufo, 2016):

Art. 434. Os contratos entre ausentes tornam-se perfeitos desde que a aceitação é expedida, exceto:

I - no caso do artigo antecedente;

II - se o proponente se houver comprometido a esperar resposta;

III - se ela não chegar no prazo convencionado, (BRASIL, 2002).

No entanto essa modalidade possui algumas exceções sendo elas, casos em que o interessado aceite a proposta poderá haver uma retratação, desde que seja realizada antes do ofertante saber se é de seu interesse ou não, assim impedindo que o contrato se concretize (Junqueira, 2013).

As propostas que possuírem data determinada para a vigência da oferta não poderão ser modificada caso seja demonstrado interesse do ofertado, se por ventura

ocorra a demora da aceitação da proposta (se passando o prazo), poderá não ser mais o mesmo objeto do contrato pois será permitida modificação da oferta, sendo assim uma proposta diferente, com valores, prazos e com o próprio conteúdo modificado, logo, faz-se necessário a formalização de um novo pacto contratual (Junqueira, 2013).

Se por virtude haja pela alteração a desistência de interesse sobre a oferta, o cliente poderá negar pelo mesmo meio que foi realizada a proposta, caso seja aceita será determinado o local de celebração do contrato, o artigo retratado abaixo traz a ideia correta perante tal parágrafo, determinando que tais ofertas possuem uma validade como pré contrato (Lôbo, 2025).

Em casos de arrependimento da oferta, o mesmo deve informar o mais rápido possível antes da aceitação ou simultaneamente com a respectiva, para que assim, perda a sua validade. No entanto, se porventura o interessado aceitar a respectiva terá de cumprir com o combinado, sem poder negar ou reclamar sobre (Lôbo, 2025).

Poderá deixar de ser obrigatória a realização da proposta em casos que a oferta sem data determinada não seja aceita no momento do oferecimento, demonstrando assim que a parte não possui interesse. Se, porventura, chegar ao proponente de maneira indireta a informação de que o destinatário também não demonstra interesse, e este não se retratar oportunamente, não haverá obrigação de cumprimento da oferta inicialmente apresentada, conforme estabelece o artigo citado a seguir, (Braga, 2024):

Art. 428. Deixa de ser obrigatória a proposta:

I - se, feita sem prazo a pessoa presente, não foi imediatamente aceita. Considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por meio de comunicação semelhante;

II - se, feita sem prazo a pessoa ausente, tiver decorrido tempo suficiente para chegar a resposta ao conhecimento do proponente;

III - se, feita a pessoa ausente, não tiver sido expedida a resposta dentro do prazo dado;

IV - se, antes dela, ou simultaneamente, chegar ao conhecimento da outra parte a retratação do proponente, (BRASIL, 2002).

Em situações de ofertas por tempo limitado ou válida para determinada quantia de estoque com pessoas interessadas em realizar a compra, o ofertante tem o dever

de avisar os mesmos no momento da confirmação se ainda existe tal produto disponível, caso contrário poderá responder pelo ato, (Lotufo, 2016):

Aqui se tem a demonstração clara de que o mesmo meio de expressão de uma aceitação, que levaria ao nascimento da relação contratual, se praticado fora do prazo, e com conteúdo modificativo quanto à proposta original, passará a tipificar outra figura no processo de formação contratual, ou seja, passará a ser admitida como nova proposta, e não como aceitação. (Lotufo, 2016, p.99)

Além disso, deve-se deixar claro que as negociações, seja por ofertas feitas a pessoas presentes, ausentes ou ao público em geral, devem seguir os princípios já mencionados neste capítulo. Grande parte dessas negociações baseia-se na confiança nas declarações de vontade, especialmente no princípio da boa-fé. Os ofertantes têm o papel de fornecer todas as informações necessárias de forma clara e completa, sem ocultar quaisquer vícios ou artifícios, a fim de conquistar o interessado, sempre pautados em um contrato fundamentado no equilíbrio entre as partes (Lotufo, 2016).

Diante do exposto após a oferta adentra-se para o momento da formalização das normas entre os interessados, realizado através de um contrato preliminar, o qual muitas vezes é dispensado, mas que é de grande importância para que ambas as partes fiquem mais seguras, podendo elas revisar o contrato e alinhar suas ideias. Tal etapa trata de um instrumento com as mesmas características do contrato definitivo, devendo conter as informações das partes, objeto do contrato, valor e formas de pagamento, datas de vencimento, local do pagamento, responsabilidade das partes, penalidades e multas, garantias caso houver, normas de rescisão, definição de fórum caso necessário judicialização para resolver um possível conflito e as respectivas assinaturas dos interessados que estão presentes no contrato. Porém existem as cláusulas de arrependimento, as quais podem estar presentes no contrato preliminar de acordo com o "Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado", (Código Civil, BRASIL 2002).

Seguindo tal raciocínio, se não apresente os requisitos, deve o contrato definitivo não ser firmado, se uma das partes desistir da celebração, a outra poderá determinar um prazo para que seja concluído o acordo, caso o desinteresse persista

e o pacto não seja concretizado, pode então recorrer ao judiciário para obrigar a formação do contrato ou pedir a indenização por perdas e danos pelo descumprimento de compromisso previamente assumido. Sendo resolvido todas essas demais etapas, faltará somente concluir a contratação sendo preciso a assinatura dos interessados e dependendo da espécie do contrato, podendo ser necessário a assinatura em cartório competente e claro que para a maior segurança jurídica se faz necessário a presença de duas testemunhas no contrato, devendo possuir reconhecimento de firma sobre as assinaturas, assim como o art 463. do código civil descrito abaixo, (Junqueira, 2013):

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.
Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente, (BRASIL, 2002).

Portanto, para o encerramento deste tópico, será abordada a extinção dos contratos, que pode acarretar diferentes consequências dependendo da forma como o contrato foi redigido. Isso pode incluir o ressarcimento do valor pago como garantia, com possibilidade de devolução integral caso o locador solicite, ou a perda desse valor se o locatário desocupar o imóvel antes do término da vigência contratual. Assim, percebe-se a gravidade do encerramento contratual quando não é realizado de forma amigável entre as partes (Lobo, 2025).

Diante disso, faz-se necessário compreender esse conteúdo, iniciando pela extinção por cumprimento do prazo contratual, a qual ocorre de forma mais tranquila, por se tratar do fim natural do prazo de locação. Nesse caso, ambas as partes cumprem seus deveres, encerrando o pacto em decorrência do término da vigência combinada, não sendo necessário o acionamento judicial (Braga 2024).

Além disso, se faz presente no cotidiano a extinção por meio da desistência por uma das partes, a qual, geralmente ao analisar suas condições ou por motivo próprios decide extinguir o contrato, conforme artigo descrito abaixo (Mello, 2013):

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos, (BRASIL, 2002).

No entanto, esse tipo de extinção pode ocorrer quando ambas as partes que iriam realizar o pacto contratual entram em pleno acordo para que se encerre o vínculo no presente momento de suas manifestações (Mello, 2013).

Adicionalmente, podem ocorrer as extinções do contrato por falta de cumprimento das obrigações, as quais são firmadas de forma consensual, por meio do contrato preliminar, onde todas as partes devem estar de pleno acordo com as normas inseridas no pacto, mas se mesmo assim aconteça de ser quebra alguma norma contratual, a outra parte pode pedir a extinção do contrato por este fato. Nesse caso, sendo possível realizar o pedido de perdas e danos para a parte prejudicada nos casos de investimento no bem, conforme artigo referido abaixo, (Junqueira, 2013):

Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la, (BRASIL, 2002).

A extinção também pode ocorrer caso alguma das partes venha a falecer, mas o contrato só será encerrado por essa razão quando se tratar de um pacto de prestação de serviços, tornando-se impossível a execução do que foi acordado (Souza, 1993).

Por fim, considera-se extinção por novação aquela que ocorre quando ambas as partes concordam em extinguir o contrato original para firmar um novo, que terá condições, obrigações e outros aspectos diferentes do anterior, criando assim um novo vínculo (Gagliano, 2023).

Em seguida, serão aprofundados os conceitos relacionados aos contratos de locação, os quais são instrumentos amplamente utilizados atualmente, tornando-se importante a constante atualização das informações sobre suas características, conhecimento dos direitos dos envolvidos, suas qualificações e a coordenação das normas aplicáveis.

3. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Neste capítulo será abordado o contrato de locação, seus conceitos qualificando as leis utilizadas e que possuem relevância para tal tema, indicando momentos e locais corretos para que sejam introduzidas nas normas e elucidando suas características e finalidades tanto para o locador, quanto para o locatário.

Sendo de grande importância a análise, que será feita perante os princípios dos contratos de locação, pois através deles pode-se realizar um pacto onde ambos os interessados não sejam prejudicados, mantendo assim desde o princípio do pacto uma boa relação entre todos.

Além disso, serão qualificados os contratos de locação com seus respectivos tipos, formas, características e definições para suas utilidades demonstrando suas diferenças e importâncias.

3.1 Conceito e Principais Legislações do Contrato de Locação

O contrato de locação trata-se de um acordo mútuo e consensual entre as partes, estabelecendo uma relação entre locador e locatário. Como já elucidado anteriormente, ao se referir ao locador, tem-se a intenção de dar ênfase ao proprietário do bem, que pode ser imóvel, móvel, empreitada ou serviço. Já o locatário é a pessoa que possui interesse no bem ou serviço disponível para locação (Souza, 1993).

Os contratos de locação envolvem responsabilidade civil para ambas as partes contratantes. Desde dos tempos antigos, esse tipo de acordo é utilizado como forma de firmar compromissos de interesse mútuo. De um lado, tem-se o locador, que disponibiliza determinado bem móvel ou imóvel para a realização de uma atividade, mediante pagamento em dinheiro ou prestação de serviço. De outro, o locatário é aquele que encontra utilidade no bem ofertado e, por isso, aceita as condições estipuladas no contrato. Esse contrato normalmente possui um prazo de vigência previamente acordado entre as partes, durante o qual o locatário poderá usar o bem conforme os termos estabelecidos. Ambos assumem obrigações e direitos, estando sujeitos à responsabilização em caso de descumprimento contratual (Franco, 2013).

Sendo firmado o pacto nos casos de bens móveis e imóveis, o locatário terá a posse do bem locado por tempo determinado, mediante pagamento de valor ou por meio de troca de serviços, podendo utilizá-lo da melhor forma para sua atividade, tendo o dever de cuidar e usar o bem como se fosse seu. No entanto, é preciso deixar claro que ele deverá restituir o bem no mesmo estado em que o recebeu. Nos casos de locação de serviços, deve ser apresentado o contrato de prestação, garantindo que esteja em conformidade com as normas trabalhistas (Braga, 2024).

Os contratos seguem um objetivo claro, de firmar normas entre as partes acordadas buscando equilíbrio contratual, de forma que esteja de acordo com as principais legislações que serão abordadas em seguida (Junqueira, 2013).

Primeiramente, será abordada a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, mais conhecida popularmente como a Lei do Inquilinato, a qual rege todos os princípios dos contratos de locação de imóveis, protegendo os direitos dos locadores e locatários. Essa lei visa garantir que as partes tenham suas obrigações e direitos estabelecidos por meio de normas claras, oferecendo segurança jurídica ao acordo. Além disso, é de suma importância para definir de forma específica a diferença entre locação residencial e não residencial (Braga, 2024).

Neste sentido, pode-se dizer que, por meio da lei, compreende-se que a locação não residencial refere-se a imóveis destinados ao exercício de atividades econômicas, como, por exemplo, o comércio. Seguindo essa análise, é possível determinar que o contrato de locação residencial abrange apenas bens cuja finalidade é a moradia do locatário (Lobo, 2025).

Tal lei citada tem importância para a formalização dos contratos comentados, em decorrência de possuir condições que devem ser seguidas para que seja feita a formalização do pacto estabelecido entre as partes, o qual, deve possuir a descrição do imóvel sendo preciso a restituição dele da forma em que foi entregue, prazo do pacto contratual de locação, para que assim seja estabelecida o início e fim da locação (podendo ser ele renovado ou não), valor acertado com o pagamento e estipulação de data adequada, forma e previsão de lugar para o pagamento se necessário e se caso não ocorra esse pagamento se será ou não cobrado uma multa contratual, (Junqueira, 2013).

É importante ressaltar também que, como requisito para a locação, o locador pode exigir que a parte assegure o compromisso firmado por meio de fiador, caução ou seguro-fiança. Nesse contexto, vale destacar que a garantia por caução só é válida desde que o valor seja equivalente ou inferior a três meses de aluguel, estabelecendo assim os direitos do locador e do locatário. Essas garantias têm o objetivo de conscientizar as partes sobre suas obrigações e direitos logo no início da relação contratual. Ressalta-se que, após a definição das cláusulas e a formalização do negócio, a assinatura em cartório competente, com a presença de duas testemunhas, é de suma importância para que o contrato tenha validade jurídica e legal (Lôbo, 2025).

Seguindo essa linha de raciocínio, a Lei do Inquilinato se aplica especialmente no momento da rescisão do contrato, determinando de forma específica as situações em que o locador pode solicitar a devolução do imóvel, bem como os casos em que o locatário pode rescindir o contrato. A lei também prevê as consequências da rescisão antecipada, que pode caracterizar quebra contratual, sujeitando a parte infratora ao pagamento ou não de multa, conforme o caso (Nader, 2018).

Ademais, o Código Civil Brasileiro, complementa a lei do inquilinato, e também abrange os demais tipos de contratos, trazendo consigo no âmbito da locação artigos que abordam alguns dos princípios essenciais, como as informações de grande importância para o contrato de locação. Deve-se deixar claro que ele precisa ter essencialmente o princípio de boa-fé para que seja mantida uma boa convivência entre o locador e locatário, respeitando ambas as partes e analisando suas necessidades, seus pedidos os quais devem ser sempre realizados e firmados de forma honesta e transparente durante a vigência, o que impacta desde as negociações até a execução das obrigações contratuais conforme o “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, (BRASIL, 2002).

Sendo previsto no código civil, artigos que são especializados em algumas áreas da locação, podendo começar a citar as locação por bem imóvel, o qual tem diversos artigos vigentes que estabelecem direitos e deveres tanto do locador, como do locatário. No código civil encontra-se a definição do contrato de locação, ou seja, pode-se tirar várias informações, pois são presentes as definições dos contratos de

locação, que nada mais é do que ceder o uso do seu bem para outra pessoa exercer sua atividade em troca de retribuição, deixando a qualificação clara como o “Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”, (BRASIL, 2002).

Logo, através dos próximos artigos do Código, será apresentada a base para a formação dos contratos, juntamente com a qualificação do locador e do locatário (Gagliano,2023).

O locador necessita garantir ao locatário o uso pacífico do imóvel, bem como a realização das manutenções necessárias para que o imóvel continue utilizável para a atividade a que se destina, incluindo aquelas indispensáveis, como as decorrentes do desgaste natural. Deve-se considerar que o locatário pode e deve usar o imóvel como se fosse seu, desde que siga tais regulamentos e o entregue nas condições acordadas, conforme disposto no Código Civil, conforme citado abaixo (Junqueira, 2013):

Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa, (BRASIL, 2002).

Ademais, deve-se deixar claro no pacto contratual que o locador somente poderá reaver o imóvel no momento que terminar o prazo de locação, a menos que seja combinado entre as partes um possível acordo contratual sobre o encerramento do contrato ou por quebra de alguma cláusula firmada, para uma maior elucidação, ressalta-se o art 571, (Souza, 1993):

Art. 571 Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato, (BRASIL, 2002).

Neste sentido, observa-se a importância de que seja acordado entre as partes um valor específico para o pagamento do aluguel ou troca de serviços. Caso não ocorra esse acordo e o valor fique vago, o locatário poderá solicitar a revisão do

aluguel. Quanto ao prazo da locação, este pode ser determinado ou indeterminado. No caso de locações por prazo determinado, a renovação poderá ocorrer de forma automática, desde que seja acordada entre as partes (Nader, 2018).

O pacto contratual deve conter as normas de rescisão do contrato e da possível revisão contratual, permitindo a extinção do vínculo sem acionamento judicial, desde que as normas sejam seguidas. Essa extinção pode ocorrer por diversos motivos, entre eles a rescisão unilateral, na qual o locador pode rescindir o contrato antes do prazo estabelecido, desde que haja justificativa legal, como, por exemplo, a falta de pagamento do locatário ou a quebra de alguma cláusula contratual. No entanto, se a parte realizou investimentos para a atividade no bem locado, esses só poderão ser retirados após o prazo compatível da locação, para que não seja prejudicada financeiramente (Lobo, 2025).

Se as partes julgarem necessário realizar alguma modificação em certas cláusulas, essas mudanças podem ser feitas por meio de um adendo contratual, que deverá passar pela análise e aprovação dos interessados. Caso ocorra aumento de aluguel ou cobrança de juros abusivos por alguma das partes, pode ser solicitada a revisão judicial do contrato, especialmente em situações de crise econômica ou quando uma das partes tenta se sobressair, gerando assim um desequilíbrio contratual, conforme previsto no artigo a seguir (Lobo, 2025):

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação, (BRASIL, 2002).

De mesmo modo, é notório a vigência da lei Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, a qual realizou atualizações perante a lei do inquilinato, apesar de serem pequenas modificações possuem grandes utilidades, sendo uma delas a respeito do locatário quando casado ou em união estável, que no caso de uma separação o mesmo deve continuar a pagar o aluguel e cumprir o pacto firmado assim como descrito no Art.12 Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, (BRASIL, 2002).

A lei em seu art 4º deixa claro que o locador não pode reaver o imóvel alugado enquanto o contrato estiver vigente e as normas sendo cumpridas de acordo com o pacto, a menos que, o mesmo realize o aviso prévio e faça o pagamento das respectivas multas pelo encerramento do vínculo ou em caso do locatário solicitar a extinção do mesmo, deve ser seguido o mesmo trâmite de aviso prévio de no mínimo 30 dias e realizar o pagamento da multa proporcional ao tempo que falta para o término do contrato, (Souza, 1993):

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, (BRASIL, 1991).

Antes do encerramento deste tópico, deve-se destacar que o Código Civil deve ser utilizado no âmbito dos contratos de locação quando a Lei do Inquilinato não tratar, de forma clara ou específica, das características necessárias para a análise. O Código Civil aborda a maioria dos tipos de locação por meio de regras gerais. Já a Lei do Inquilinato prevalece sobre o Código Civil, pois regula de maneira mais detalhada todas as formas de locação urbana, estipulando diversas regras, garantias, obrigações, princípios e normas a serem seguidas, incluindo aquelas relativas à renovação, à extinção do contrato, entre outros aspectos (Lotufo, 2016).

Após essa breve introdução aos contratos de locação, será abordada de forma mais específica a legislação e suas especificações detalhadas para a formalização e confecção do contrato, bem como para o acordo entre as partes.

3.2 Disposições gerais do contrato de locação

De início, é de se apontar que os contratos devem possuir interesse bilateral das partes, no presente caso de locação, onde os interessados são denominados locador e locatário, podendo ser pessoas físicas ou jurídicas. Para sua identificação, são necessários os dados de ambas as partes para a qualificação dos mesmos, sempre informando o máximo possível. No caso de pessoa física, devem constar nome completo, dados pessoais, residenciais, estado civil e nacionalidade. Já em

caso de pessoa jurídica, deve ser apresentado o CNPJ da empresa, contrato social e suas últimas atualizações, juntamente com os dados dos representantes da empresa (dados básicos da pessoa física), certidão atualizada da junta comercial, balanço com os bens da empresa demonstrados e declaração de Imposto de Renda do último ano. Essas informações demonstram as responsabilidades do locador e do locatário de forma precisa, por meio das normas contratuais e qualificações feitas, respeitando os princípios de boa-fé, conforme a liberdade contratual demonstrada no artigo a seguir, (Braga, 2024):

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual, (BRASIL, 2002).

Além dessas informações, como já comentado anteriormente deve-se descrever o objeto da locação, deixando claro em qual situação se encontra o bem, seu respectivo tamanho e informações gerais, se possível realizar vistoria do imóvel para que assim no término do contrato o bem seja entregue como recebido evitando desavenças entre os interessados. Deve ser combinado entre as partes o tempo de vigência, o que significa que ao término do prazo o contrato se extingue automaticamente, todavia, a locação pode ser por prazo indeterminado fazendo com que o vínculo se cabe mediante aviso prévio por escrito de no mínimo no mínimo 30 dias de antecedência, (Lobo, 2025).

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão, (BRASIL, 1991).

O contrato de locação possui características próprias, pois exige que as partes interessadas entrem em consenso. É importante deixar isso claro, pois, dependendo da atividade e do tipo de contrato, o locador pode ter restrições quanto à atividade de locação. Por isso, é sempre recomendável manter o diálogo ativo, sendo específico e claro sobre as pretensões e vontades (Gagliano, 2023).

Como qualquer outro, o contrato de locação é oneroso, pois o locatário paga um valor mensal ao locador, que disponibiliza a utilização do bem por tempo determinado ou indeterminado, desde que sejam seguidas as normas firmadas. Contudo, esse prazo pode ser fixo, encerrando-se após a data acertada, ou prorrogável. Tais pagamentos não conferem ao locatário o direito de transferir o bem para seu nome, uma vez que sua posse é válida apenas pelo tempo determinado, não sendo considerado proprietário. Em vista disso, o contrato busca garantir o uso pacífico do imóvel mediante as normas pactuadas e os pagamentos realizados ao respectivo dono (Junqueira, 2013).

As partes devem estipular normas e respeitá-las para manter uma boa relação entre locador e locatário, o que é muito importante para esse vínculo contratual. Contudo, ao longo do contrato, se ambas as partes estiverem de mútuo acordo, poderão ser realizados ajustes contratuais conforme a necessidade. Caso contrário, mantém-se o contrato originário em pleno vigor (Gagliano, 2023).

O que deve constar em um contrato irá variar de acordo com cada caso e a finalidade do aluguel, não obstante, é requisito essencial de qualquer contrato as seguintes informações. Começam preliminarmente através da identificação das partes: Locador e locatário trazendo seus dados pessoais, endereço, estado civil e profissão, logo após a segunda etapa que demonstra o que será locado, o objeto do contrato traz informações sobre o imóvel, tamanho, especificações e estado em que se encontra, (Lobo, 2025).

Além disso, devem constar as condições da locação, incluindo as garantias, que, quando exigidas como requisito para a vigência do contrato, devem ter sua qualificação expressa no mesmo. O caso mais comum é a caução, que nada mais é do que o pagamento realizado antes de usufruir do bem locado, com a finalidade de garantir o cumprimento do contrato. Esse valor não pode exceder o equivalente a três vezes o valor do aluguel mensal e deve ser corrigido conforme acordado entre as partes. Caso o inquilino permaneça até o fim da locação e cumpra todas as obrigações, terá direito à devolução integral da caução (Nader, 2018).

Esse valor pode ser descontado para a reforma do bem, nos casos em que for necessário, em razão de avarias ou por não estar nas mesmas condições em que foi entregue. Por outro lado, se for cumprido o prazo total do contrato e o bem

estiver nas mesmas condições em que foi recebido para uso, o valor poderá ser restituído ao locatário (Junqueira, 2013).

Existem outras modalidades muito utilizadas, entre as quais estão os fiadores, que garantem o cumprimento dos pagamentos e podem responder pelas quebras de normas cometidas pela parte que estão garantindo. Caso o locatário não realize o pagamento, os fiadores podem ser acionados judicialmente. Por essa qualificação, os fiadores perdem o benefício de ordem, não podendo exigir que o locatário seja cobrado antes deles. Sendo assim, podem ser diretamente acionados e, caso se neguem a quitar a dívida, poderá ser realizada a penhora dos bens oferecidos como garantia no contrato (Nader, 2018).

Em muitos casos, o fiador possui apenas o imóvel em que reside e, por isso, muitos acreditam que não irão perdê-lo. No entanto, por estarem cientes de que assinaram o contrato como fiadores, caso o locatário deixe de cumprir com suas obrigações, o bem poderá, sim, ser leiloado. Se for arrematado, o valor do aluguel será abatido do valor obtido no leilão e, caso haja saldo remanescente, este será restituído ao fiador (Braga, 2024).

Em termos de seguro fiança, a partir do momento que o locatário firmar o interesse na locação, realizará o envio dos seus dados solicitados pela seguradora a qual analisará seu histórico financeiro podendo aceitar ou rejeitar. Caso seja aprovado será transferido o risco de inadimplemento para a seguradora, porém o inquilino pagará um valor mensal ou anual dependendo da seguradora e caso o mesmo não cumpra suas obrigações contratuais, o seguro irá cobrir o valor após o respectivo acionamento, mas é de grande importância deixar claro que, para garantia contratual deverá somente ser escolhida uma modalidade, caso o contrário poderá o contrato ser extinto por nulidade por ocorrência de duas modalidades presentes no pacto, No seguinte trecho será presente a citação do art 37, o qual refere-se às modalidades citadas acima. (Braga, 2024):

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:
I - caução;
II - fiança;
III - seguro de fiança locatícia.
IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação, (BRASIL, 1991).

Quanto ao título de capitalização, cada vez mais utilizado, ele funciona como uma espécie de caução contratada em instituições financeiras, que auxilia a pessoa que não possui o valor total solicitado como garantia. Por fim, destaca-se o modo mais recente que tem ganhado espaço no direito contratual: o uso de garantias reais em contratos de locação, como, por exemplo, a alienação fiduciária de bens móveis ou imóveis para assegurar o cumprimento das obrigações. Essa prática é particularmente útil em contratos comerciais de alto valor, pois visa oferecer maior segurança jurídica ao locador, sem depender exclusivamente das modalidades tradicionais de garantia, como o fiador ou a caução, conforme o artigo a seguir (Lobo, 2025):

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras, (BRASIL, 1991).

Como já comentado, é de suma importância demonstrar para que fim se destina a locação, pois, por meio dessa informação, será possível determinar a espécie de contrato que deve ser utilizada. Existem diversos tipos de contratos de locação, sendo eles: residencial, não residencial, por temporada, entre outros (Nader, 2018).

Após a determinação da atividade o locador e o locatário irão entrar em um consenso perante as normas e condições da locação antes da assinatura e validação do instrumento, pois para a existência das cláusulas do contrato é necessária a concordância de ambas as partes pois se trata dos direitos e obrigações assumidas pelas partes, as quais buscam um equilíbrio contratual e boa

fé no comprimento das cláusulas vigentes acordadas entre ambos. Deve constar o tempo de locação que será determinado, que seria o tempo estipulado entre eles ou de prazo indeterminado, onde não possui data estabelecida para o fim do instrumento contratual, (Gagliano, 2023).

O valor dos aluguéis é estipulado com base na oferta de locação, podendo ser determinado pelas partes por meio de negociação. Esse valor deve ser pago mensalmente ou conforme o combinado, podendo inclusive ocorrer por meio de troca de serviços. No entanto, o pagamento não poderá ser gratuito nem ter um valor meramente simbólico, deve ser presente no pacto uma cláusula que estabeleça a presença ou não de uma multa por realizar a quebra de alguma cláusula contratual deixando de cumprir com algo combinado, podendo ser pelo atraso do pagamento do aluguel, por conta da solicitação de encerramento do vínculo contratual, que nada mais é do que quando acaba o interesse de locação antes do prazo determinado podendo qualquer um dos interessados realizarem, tendo assim que pagar o valor combinado da multa (Braga, 2024).

Se, porventura, o locador vier a realizar a venda do imóvel locado, o locatário deve ser notificado, a fim de manifestar se tem ou não interesse na aquisição pelo valor pelo qual o bem está sendo negociado. Caso o locatário tenha interesse, poderá realizar a compra pelo mesmo valor oferecido a outra parte, pois possui direito de preferência por já estar instalado no local e ter realizado investimentos no imóvel para a execução de sua atividade, (Franco, 2013).

Em seguida, serão abordadas as respectivas espécies de contratos de locação, apresentando suas diversas formas, características e utilidades, com o objetivo de deixar claras as informações necessárias e suas respectivas diferenças.

3.3 Espécies de contrato de locação

Pode-se dizer que, existem diversos tipos de locação, entre elas, das coisas ou serviços, as quais irão ser abordadas primeiramente pois, se tratam das mais utilizadas nos tempos atuais, (Lobo, 2025).

A locação de serviço, se trata do contrato firmado entre a pessoa física ou jurídica, podendo ela representar ou não uma empresa, a qual se denomina então

como locatário, que envolve mão de obra, já o locador recebe um valor, bem ou outro serviço em troca do prestado. Perante a este contrato, cláusulas são estipuladas dentro do código civil, além disso, esses prestadores não serão denominados como funcionários da empresa ou contratados, conforme artigo mencionado a seguir, o qual representa de forma clara que não se utiliza o Código do Trabalho para tal prestação de serviço, "Art. 593 A prestação de serviço, que não estiver sujeita às leis trabalhistas ou à lei especial, reger-se-á pelas disposições deste Capítulo", (BRASIL, 2002).

A empreitada, especialmente no âmbito das obras civis, pode se assemelhar à locação de serviços, uma vez que envolve a contratação de uma pessoa qualificada, que será remunerada para executar determinada atividade. De acordo com o art. 610 do Código Civil, "o empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais", ou seja, ele pode ser responsável também pelo fornecimento dos insumos necessários à execução da obra (Braga, 2024).

No entanto, caso o empreiteiro forneça apenas a mão de obra, os riscos da atividade recaem sobre o contratante. É o que estabelece o art. 612 do Código Civil: "se o empreiteiro só forneceu mão-de-obra, todos os riscos em que não tiver culpa correrão por conta do dono da obra". Dessa forma, a responsabilidade pelos materiais e pelos riscos contratuais depende da forma como o contrato de empreitada é estabelecido, sendo essencial observar a distribuição de obrigações entre as partes, (BRASIL, 2002).

No âmbito dos contratos de locação de bens imóveis, referem-se a terrenos, casas e salas comerciais, sendo possível realizar quando permitido no contrato pactuado ou através de permissão feita por escrito pelo locador a sublocação dos mesmos mencionados de acordo com o "Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador", (BRASIL, 2002).

Isso significa que o imóvel será alugado por um terceiro interessado, o que faz com que o locatário passe à condição de locador nessa nova relação. Porém, em lei, o mesmo deve respeitar o prazo de locação do contrato principal, não podendo ultrapassá-lo, nem realizar sublocação por valor maior do que o acertado com o

dono do imóvel. Vale destacar que o terceiro interessado não tem vínculo direto com o locador principal, a menos que o locatário deixe o aluguel atrasado; nesse caso, ele responderá subsidiariamente durante o prazo determinado (Braga, 2024).

De forma semelhante, na locação de bens móveis, estes devem ser entregues em estado que sirva ao uso a que se destinam, buscando o uso pacífico do bem para uma boa relação. O bem deve ser devolvido da mesma forma que foi recebido, sendo utilizado como se fosse próprio (Lobo, 2025).

No contexto do contrato de temporada, este será muito utilizado em momentos de lazer, realização de cursos, entre outros. O contrato é limitado a um prazo de 90 (noventa) dias, para que seja realizada a rotatividade dos locatários no imóvel, o qual também deve ter descrita a situação em que se encontra o bem. Assim, tem-se a validade para a cobrança de eventuais danos após a desocupação. As informações referentes ao prazo do contrato de temporada estão vigentes com base no artigo abaixo, (Junqueira, 2013):

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel, (BRASIL, 1991).

Para o desenvolvimento do contrato poderá ser adotado o recebimento de aluguel adiantado, caso o locatário fique após os 90 dias, poderá ser adotado a locação por tempo indeterminado e o mesmo deve seguir as leis do contrato de locação residencial, (Lobo, 2025).

Além disso, os contratos possuem pequenas diferenças, entre elas, no contrato de locação não residencial o locatário possui o direito de renovação automática, a retomada do imóvel pode gerar prejuízo financeiros ao locador e não existe distinção na lei quanto ao prazo de locação. No entanto, no contrato residencial se torna totalmente diferente podendo o locador escolher ou não renovar o contrato, podendo ele retomar o imóvel sem multa com bons motivos e em casos de contratos com menos de 30 meses se garante mais proteção ao inquilino, (Lobo, 2025).

Já as demais atividades dos contratos de locação buscam sempre o princípio da boa convivência entre locador e locatário, sendo o recebimento do bem em estado apto para a atividade a que se destina ou para moradia, e a devolução do bem no estado em que foi recebido. Recomenda-se, para esses momentos, a realização do termo de vistoria, para que, por meio da análise de fotos e das descrições, ambas as partes estejam de acordo e, após o término do contrato, os interessados saiam satisfeitos, priorizando sempre o equilíbrio entre as partes, (Junqueira, 2013).

E, por último, o contrato de locação rural, que é muito semelhante ao contrato de locação por temporada, pois funciona por um tempo limitado, com valores combinados, sendo utilizado para plantação e exploração rural. Porém, para que os contratos em geral abordados acima tenham sua eficácia garantida e a boa relação entre locador e locatário seja mantida, faz-se necessário o seguimento dos princípios da locação. No entanto, existem certas diferenças, pois o contrato de locação rural possui uma lei específica, por tratar da exploração do solo ou do desenvolvimento de atividade rural (Lobo, 2025).

Tal forma de locação pode ser feita por meio do arrendamento, onde se aluga um bem para que seja usufruído com a intenção de não ser necessária a aquisição de uma área para a atividade escolhida para a exploração da terra. Podendo ser investimento de risco ou não, deve ser responsabilidade do locatário o dever de pagar o valor da forma combinada, seja em dinheiro, moeda corrente ou até mesmo por troca dos produtos que produzir (Lobo, 2025).

De tal forma a seguir será aprofundado o conhecimento dos pontos controvertidos trazendo as diversas informações perante os contratos de locação, juntamente com a apresentação dos diversos prazos de relevância sobre os respectivos contratos, deveres dos interessados de acordo com a legislação, entre outros.

4. ENTENDIMENTOS ACERCA DE PONTOS CONTROVERTIDOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Nesse último capítulo serão abordadas as demais características do contrato de locação, com a devida qualificação dos deveres do locador e do locatário, demonstrando suas diferenças e trazendo de forma clara todos os pontos, de acordo com a lei e seus artigos. A partir disso, serão apresentados os diversos tipos de contratos de locação que são utilizados conforme a finalidade ou o tempo em que o bem será utilizado.

Com a devida estipulação e conhecimento dos contratos, serão trazidas informações referentes aos prazos das normas vigentes em diversos contratos, muito utilizados atualmente, tanto para determinar o prazo da locação, datas de pagamento, sua respectiva extinção, entre outros.

4.1 Dos prazos no contrato de locação

No presente tópico, serão abordados, de forma geral, os prazos contratuais, os quais podem ser determinados ou até mesmo indeterminados, mas que são de grande importância para estabelecer regras entre os contratantes, tanto para a determinação da vigência do contrato, prazos de pagamento, entre outros, os quais buscam garantir a segurança jurídica contratual das normas firmadas ou até mesmo facilitar algumas medidas quando necessárias (Lobo, 2025).

De forma inicial, pode-se abordar o contrato de locação não residencial com vigência de 30 meses ou mais. Tal modo não é obrigatório, mas, caso o interessado aceite, pode facilitar que o locador tenha a posse do imóvel de maneira mais rápida. Caso o bem seja solicitado antes do fim do contrato, pode não ser necessária a apresentação de um motivo para tal medida, de acordo com o artigo abaixo, (Gagliano, 2023):

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação, (BRASIL, 1991).

Já nos contratos inferiores a esse prazo de durabilidade, deve se ter mais cuidado diante dessa decisão, pois há normas a serem seguidas para a retomada do imóvel, sendo necessária a apresentação de um motivo para tal feito, conforme o Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser executado por escrito, pelo locador, concedendo ao locatário trinta dias para a desocupação (BRASIL, 2002).

Se não for estipulada entre as partes uma data para o encerramento do vínculo contratual e da referida locação, o locador poderá realizar a demanda por escrito, a qual será o aviso prévio para que seja realizada a desocupação do bem de forma pacífica (Junqueira, 2013).

Nos casos em que haja um prazo de vigência determinado e, mesmo após sua finalização, o locatário permaneça por mais de 30 dias e, porventura, não ocorra nenhuma manifestação ou reclamação por parte do locador sobre a permanência do locatário, entender-se-á que a locação será renovada de forma automática, seguindo o contrato por prazo indeterminado, de acordo com as normas já acordadas anteriormente. Porém, para reaver o imóvel, o qual teve sua renovação automática por conta da falta de manifestação perante o fim do prazo contratual, será necessário observar as condições previstas no artigo a seguir (Gagliano, 2023):

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesmas localidades ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo, (BRASIL, 1991).

No caso da locação comercial em que o locatário esteja no ponto comercial por mais de 5 (cinco) anos e tenha o contrato vigente por escrito, conseguindo assim comprovar tal feito, poderá o mesmo exigir a renovação, desde que continue exercendo a mesma atividade. Dessa forma, protegem-se os investimentos realizados pelo locatário. Contudo, se o mesmo tiver interesse, poderá vender o ponto, desde que o locador esteja de acordo e aprove o novo locatário, que deverá possuir os requisitos solicitados. Se aprovado, deverá ser confeccionado um novo contrato (Braga, 2024).

Caso o inquilino venha a demonstrar interesse e queira acelerar a renovação do contrato de locação, deverá o mesmo entrar com uma ação renovatória de locação. Porém, tal ação não garante que o contrato será firmado novamente, pois o juiz analisará se preenche todos os requisitos necessários, os quais são: contrato de no mínimo 5 (cinco) anos, sendo necessária a mesma atividade pelo período de 3 (três) anos, permitindo ser somado o tempo dos contratos anteriores que foram renovados para tal resultado, porém, não sendo válido o contrato que estiver em estado de prazo indeterminado, (Braga, 2024).

Se o interessado possuir todos esses requisitos para realizar tal feito, poderá ser ajuizada a ação no prazo de 1 (um) ano até o máximo de 6 (seis) meses antes do fim da vigência do contrato. Expirado tal prazo, perder-se-á o direito da ação. Caso, porventura, um dos sócios venha a falecer e o outro representante da empresa continue com a mesma atividade comercial, poderá ser mantida a vigência da locação, conforme análise do artigo mencionado abaixo, (Lôbo, 2025):

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

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor, (BRASIL, 1991).

Se o locador ou locatário por acaso rescindir o contrato antes do prazo estipulado será aplicada multa contratual referente ao tempo que resta sobre a locação acordada, mas deve ser deixado claro que a rescisão do contrato deve possuir aviso prévio de no mínimo 30 (trinta) dias por escrito para que ambos se organizem perante tal pedido, caso não ocorra o aviso prévio poderá ser cobrado o valor de 1 (um) mês de aluguel diante a ação. Através da jurisprudência que será analisada consegue-se perceber de forma clara tais informações abordadas (Lôbo, 2025).

RECURSO INOMINADO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RETOMADA DO IMÓVEL PELA LOCADORA ANTES DO ENCERRAMENTO DO PRAZO AJUSTADO PARA A LOCAÇÃO. MULTA CONTRATUAL. CABIMENTO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. 1. As partes firmaram contrato de locação residencial por prazo determinado. 2. A ré, locadora, pediu a restituição do bem, antes do prazo ajustado para a locação. 3. O descumprimento do contrato pela locadora viabiliza a cobrança da multa pactuada em contrato. 4. Danos morais não configurados. A situação se limitou ao descumprimento do contrato, sem circunstância excepcional de afronta aos direitos de

personalidade da locatária. Indenização afastada. RECURSO PROVIDO, EM PARTE.(Recurso Inominado, Nº 51860719420228210001, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Julgado em: 06-11-2024)

Após tal análise, fica clara a importância do prazo contratual ser seguido, principalmente nas situações em que o locatário realizou um grande investimento para sua moradia, buscando, de certa forma, um imóvel de acordo com seu gosto. Assim, fica demonstrado de forma clara os danos materiais causados pelo locador. Além disso, foi provido o pedido da multa contratual pelo fato de o contrato ter sido extinto antes do tempo de vigência estipulado entre as partes, tendo tal feito partido do locador no momento do pedido de restituição do bem fora do tempo acordado pela cláusula contratual de locação. Essa multa possui previsão legal de acordo com o Art. 4º: “Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado.”

Por tais motivos, recomenda-se que os contratos sejam formalizados por escrito para garantir maior validade jurídica. Contudo, caso o pacto seja realizado de forma verbal, também terá validade, não possuindo prazo determinado de duração, podendo ser extinto a qualquer momento, desde que respeitados os prazos abordados anteriormente, (BRASIL, 1991).

Caso ocorra a venda do bem locado, independentemente de o contrato ser por prazo determinado ou indeterminado, o locador deve avisar antecipadamente o locatário, com prazo mínimo de 30 dias antes da transferência do bem, para que este tenha ciência da venda. A notificação deve conter todas as informações sobre a venda, incluindo o valor, as condições e as formas de pagamento, entre outras. Dessa forma, o locatário poderá avaliar se possui condições para realizar a compra, tendo preferência para adquirir o bem nas mesmas condições oferecidas a terceiros, conforme previsto no artigo a seguir, (Junqueira, 2013):

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.
Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de

ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente, (BRASIL, 1991).

Para contratos com vigência superior a 1 (um) ano, os reajustes do aluguel devem ocorrer de forma equilibrada, respeitando o princípio da boa-fé, sendo realizados em períodos anuais. Deve constar no contrato a fixação de uma porcentagem de reajuste, conforme o “Art. 18. É lícito às partes fixarem, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste, se porventura a cláusula de reajuste estiver presente” (BRASIL, 1991). Caso a cláusula de reajuste não esteja prevista, não poderá haver alteração do valor de forma simplificada, (Junqueira, 2013).

Em uma locação de temporada, para que se qualifique como tal, a vigência não poderá ser superior a 90 dias, independentemente da localização do imóvel ou da utilização do bem móvel, seja para fins empresariais ou não. Caso ultrapasse esse prazo, a locação poderá ser enquadrada em outra categoria, como locação residencial ou outra modalidade, passando a adotar um modelo contratual distinto com suas respectivas características, (Braga, 2024).

Por fim, é importante destacar que o prazo de vigência do contrato é independente do período de reajuste do aluguel. Embora, na prática, os reajustes anuais sejam mais comuns, não há impedimento legal para que os contratos estipulem prazos maiores, com reajustes em intervalos diferentes, desde que respeitados os princípios da boa-fé e da função social do contrato, (Venosa, 2023).

Se o locatário deixar de realizar os devidos pagamentos do aluguel nos dias combinados entre as partes, poderá o locador entrar com uma liminar de desocupação do bem ou restituição do bem móvel no prazo de 15 dias. Em caso de existência de caução ou algum tipo de garantia, que serve como forma de segurança contratual, esta poderá ser utilizada para cobrir os valores em atraso, caso o juiz assim determine, conforme elucidado pelo art. 59 (BRASIL, 1991):

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias

previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo, (BRASIL, 1991).

Com a conclusão do conteúdo que representa os prazos contratuais, sua importância e utilidades, serão abordados os direitos e deveres dos locadores e locatários perante o contrato, de forma descritiva, trazendo consigo o devido embasamento legal.

4.2 Dos direitos e deveres do locador e locatário

Seguindo a linha de pensamento dos escritores abordados até agora, pode-se dizer que os deveres do locador após a celebração do contrato de locação devem seguir os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Isso começa com a entrega do bem em perfeitas condições, para que seja possível a realização da atividade a que se destina, a qual normalmente está informada no próprio contrato. O locador deve garantir o uso pacífico do imóvel pelo tempo determinado entre as partes, para que assim se mantenha uma boa convivência e relação entre ambos, sem apresentar intervenções na atividade e no uso do bem, permitindo que o locatário o utilize de forma tranquila, (Nader, 2025).

Caso ocorram defeitos anteriores à locação, o locador deverá responder por eles, podendo ser decorrentes de desgastes naturais ou de deterioração por uso indevido de terceiros antes da presente locação, estejam esses defeitos ocultos no contrato ou não. Assim, o locador é obrigado a realizar os reparos, inclusive após a locação, quando se tratar de desgastes naturais do bem, conforme o artigo abaixo e os parágrafos subsequentes que abordam o tema (Nader, 2025):

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica, (BRASIL, 1991).

Em situações acordadas no pacto, o locador poderá não entregar o bem em perfeito estado de conservação, somente se o locatário estiver ciente das condições do imóvel e se prontificar a realizar as devidas melhorias, caso necessário, deixando-o em condições aptas para a atividade pretendida. Nesse caso, o locador não poderá se escusar de realizar as devidas melhorias caso existam vícios ocultos ou desgastes proporcionados pelo tempo. Ademais, o locador não poderá modificar o tipo contratual de livre espontânea vontade, visto que tal ação só terá validade se ambas as partes tiverem interesse sendo elas locador e locatário (Junqueira, 2013).

Além disso, caso não seja acordado ou conste no contrato, o locador deverá realizar o pagamento do IPTU do imóvel, condomínio, seguro, entre outras taxas. Quanto aos pagamentos mensais pela utilização do bem, o locador é obrigado a entregar os comprovantes de pagamento em forma de recibo para validação e comprovação do respectivo pagamento, com descrição e valor de forma clara, de acordo com o artigo mencionado abaixo (BRASIL, 1991):

Art. 22. O locador é obrigado a:

- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
 - VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
 - IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
 - X - pagar as despesas extraordinárias do condomínio
- Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, (BRASIL, 1991).

Com isso pode-se realizar a análise da jurisprudência apresentada em seguida, para que seja mais nítida a compreensão das informações abordadas perante esse tópico.

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. VALOR DO ALUGUEL. AUSÊNCIA DE INTERESSE DO LOCATÁRIO. LOCATIVOS IMPAGOS. CONDENAÇÃO MANTIDA. IPTU. COBRANÇA COM BASE NA ANÁLISE DA PROVA. ENERGIA ELÉTRICA. CONSUMO DEVIDO PELO LOCATÁRIO. CONDENAÇÃO AMPLIADA. MULTA CONTRATUAL AFASTADA. BIS IN IDEM CONFIGURADO. REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA DESCABIMENTO. RESSARCIMENTO DE VALORES RELATIVOS A REPAROS. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL NÃO DEMONSTRADO. TERMO INICIAL DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA ALTERADOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. É incontroverso o ajuste de aluguel no valor de R\$750,00, previsto na cláusula terceira do contrato de locação, como reconhecido na sentença. Logo, não tem o recorrente interesse jurídico na insurgência, cabendo ao locador, ao atualizar o demonstrativo do débito para cumprimento da sentença. 2. Em relação aos aluguéis, está isolada nos autos a alegação do locatário de que persiste débito, apenas, relativo a um mês e parte de outubro/16. A caução por ele paga já foi abatida para pagamento dos meses de junho e julho, inexistindo prova de pagamento destes, tampouco o locatário comprovou ter quitado os meses de agosto e setembro. 3. Mantida a condenação relativa ao IPTU, por estar de acordo com a prova constante dos autos. 4. O locatário comprovou apenas o pagamento da fatura de agosto/16 da energia elétrica, o que impede o afastamento da condenação. Porém, além do valor reconhecido na sentença, são devidos também aqueles relativos ao consumo até 11.10.16, data da desocupação, impondo-se a reforma parcial da sentença, ampliando a condenação para abranger a fatura emitida em 17.10.16, como pretendido pelo locador. 5. Afastada a multa contratual disciplinada na cláusula oitava do contrato, por configurar bis in idem. Mas, mantida a multa moratória da cláusula terceira, parágrafo segundo, no patamar livremente pactuado. 6. Não tendo sido apresentadas as vistorias inicial e final, descabe o pedido de ressarcimento de valores com reparos no imóvel. 7. Ocorre que inexistente prova dessa desestabilização financeira, fato constitutivo do direito do autor que não foi demonstrado (art. 373, inc. I, do CPC); e a inadimplência do locatário está sujeita a multa e juros de mora, que já integram a condenação, o que inviabiliza o reconhecimento de dano

moral. 8. A correção monetária e os juros incidentes sobre os locativos e encargos em atraso são devidos desde o vencimento de cada obrigação, por força do art. 397 do CC. APELAÇÕES PARCIALMENTE PROVIDAS.(Apelação Cível, Nº 50014297520168210007, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos, Julgado em: 05-05-2022)

Através de tal decisão, fica claro que, quando constar no contrato de locação ou quando for combinado entre as partes, o pagamento do IPTU pode ficar a cargo do locatário, que tem o dever de realizar a quitação em dia, de preferência apresentando os comprovantes de pagamento se solicitado, não podendo se escusar. Em caso de inadimplência, o locatário poderá responder por tal falta de compromisso com o acordado, devendo pagar integralmente o valor devido, além dos danos causados ao locador, sejam eles morais ou patrimoniais.

Após serem abordados os deveres do locador, deve-se deixar claros os direitos do mesmo, sendo eles: o recebimento do valor do aluguel na respectiva data combinada, de acordo com a forma de pagamento e no local determinado no pacto; a exigência de documentos necessários para o contrato; e a estipulação de condições para a locação, as quais servirão como garantia para o cumprimento das obrigações. Caso seja requisito para a locação, poderá solicitar caução, fiança, seguro-fiança ou cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento. Ademais, caso o locador ache necessário reaver o bem, caso assim queira poderá fazê-lo em determinadas hipóteses, como descumprimento contratual, inadimplência, término do prazo contratual ou venda. Nessas situações, deverá enviar uma notificação ao locatário, deixando-o ciente da decisão e, se necessário, entrar com ação de despejo ou de recuperação do bem (Nader, 2025).

Poderá o locador realizar reajustes no valor do aluguel a cada 12 meses, de acordo com índices de sua escolha, os quais são estipulados na fase preliminar de mútuo acordo, podendo ser, normalmente, o IGP-M, o IPCA, entre outros, conforme o Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste (BRASIL, 1991).

Em casos de extinção do índice de reajuste escolhido no contrato, este poderá ser substituído por consenso, deixando claro que o valor não poderá ser

reajustado de forma abusiva, a fim de evitar desequilíbrio contratual entre as partes. Caso o locador julgue necessário, poderá realizar inspeções sobre o bem para análise das condições de conservação, as quais podem ser feitas por ele próprio ou por seus mandatários, desde que haja prévio aviso ao locatário, conforme a ementa mencionada abaixo, que será verificada e analisada, (Nader, 2025).

Apelação cível. Ação de revisão de cláusula contratual. Controvérsia em relação ao índice de reajuste a ser aplicado no contrato de locação firmado entre as partes. Incontroversa a desproporcional elevação do índice IGP-DI, assim como o índice IGP-M/FGV, após a eclosão da pandemia de coronavírus. Desnaturação do índice IGP-M como parâmetro de mensuração da perda do poder aquisitivo. Revisão contratual diante da onerosidade excessiva. Substituição do índice IGP-DI para o IPCA no contrato de locação firmado entre as partes, por ser índice que melhor reflete a variação da inflação, bem como a recomposição da perda do poder aquisitivo da moeda no determinado período. Substituição pelo Índice IPCA que deve ser aplicada apenas para o período pandêmico. Precedentes desta C. Câmara. Apelo parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1013262-28.2022.8.26.0002; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/01/2024; Data de Registro: 16/01/2024)

A análise realizada demonstra que é possível alterar o índice de reajuste do aluguel de forma consensual, desde que essa vontade seja expressa de maneira clara. Em casos em que o índice de correção provoca algum desequilíbrio contratual, acarretando um aumento excessivo no valor do aluguel, pode haver comprometimento da continuidade da atividade exercida pelo locatário, que não conseguirá mais arcar ou sustentar os gastos devido ao aumento. Nesses casos, é fundamental considerar tal medida com foco na preservação do equilíbrio, conforme estabelece o artigo a seguir, promovendo uma convivência harmônica e o cumprimento adequado das normas.

Para concluir esses pensamentos, serão abordados os deveres do locatário, que deverá pagar o aluguel pontualmente, cumprindo as normas acordadas; usar o bem para a atividade ou uso a que se destina; cuidar do imóvel como se fosse seu,

preservando-o, sob pena de punições previstas nas normas contratuais. Deverá restituir o bem da mesma forma em que o recebeu, considerando o desgaste natural. Em casos de danos causados por visitantes, frequentadores do local ou pessoas que utilizaram o bem, o locatário é responsável pelas manutenções necessárias, visto que o bem está sob sua responsabilidade. Além disso, ressalta-se que o locatário deverá permitir as vistorias realizadas pelo locador ou seus prepostos, desde que ocorra aviso prévio para a realização deste ato, conforme artigo citado, (Braga, 2024):

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não

tiver sido indicado no contrato;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, (BRASIL, 1991).

Ademais, outro dever a ser citado é o dever do locatário de informar sobre as condições estruturais do prédio. Caso seja necessária a realização de algum reparo, deve comunicar o mais rapidamente possível, para que a demanda seja realizada de forma precisa, garantindo a boa conservação do patrimônio. Nos casos em que haja necessidade de realizar alguma modificação no bem por parte do locatário, para deixá-lo apto ao serviço a que se destina, o mesmo deverá notificar o locador, tendo em vista que a modificação somente poderá ser realizada após notificação e respectiva aceitação; caso contrário, não poderá realizá-la. Ao fim da locação, o locatário deverá entregar o bem nas condições em que o recebeu, caso isso conste no contrato, e realizar a entrega das chaves para que seja encerrado o vínculo locatício entre as partes, (Nader, 2025).

Além disso, deve-se deixar claros os direitos do locatário, sendo eles: a utilização do bem para a atividade acordada de forma pacífica, sem intervenção ou

perturbações realizadas por terceiros; o recebimento do bem em boas condições de uso e em bom estado de conservação. Caso seja necessária alguma melhoria, deve ser solicitado ao locador o reparo estrutural ou o abatimento do valor do aluguel, para que o próprio locatário possa realizar tal serviço. Se ocorrer a venda do bem, deve ser garantida a preferência de compra nas mesmas condições em que está sendo vendido a terceiros. Nessa condição, o locatário tem até 30 (trinta) dias para manifestar interesse sobre o feito; caso contrário, perde sua preferência, de acordo com a legislação demonstrada, (Braga, 2024):

Art. 23. O locatário é obrigado a:

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio... (BRASIL, 1991).

Nos casos de despejo ou retenção do bem, esses não deverão ser realizados sem a devida notificação, a qual somente poderá ser feita por determinados motivos, tais como inadimplência, término do contrato, infração contratual, entre outros, (Lotufo, 2016).

Caso o locatário entenda ser necessário, poderá propor ação revisional do aluguel, considerando que o valor cobrado está fora dos parâmetros de mercado. Essa ação é cabível após três anos da última fixação contratual do valor do aluguel, podendo também ser proposta pelo locador caso este entenda que o valor está defasado. Caso o locatário realize melhorias no bem, as quais sejam úteis e necessárias tanto para a realização de suas atividades quanto para a conservação do imóvel, com o consentimento do locador, deverá ser indenizado. Porém, se não houver essa permissão e ele venha a realizar essas melhorias, após o fim da locação e do vínculo contratual, não terá direito à indenização sobre o valor gasto, devido à reprovação do locador desde o princípio. Nos casos de contratos por prazo determinado, o locatário poderá rescindir o contrato antes do término, desde que arque com a multa rescisória proporcional, salvo previsão de isenção ou acordo entre as partes, conforme artigo mencionado (Junqueira, 2013):

Art. 23. O locatário é obrigado a:

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas, (BRASIL, 1991).

Com isso, é notável que devem ser estipuladas as obrigações do locatário e seus direitos, os quais o Código mencionado acima demonstra, complementando com a Lei do Inquilinato. Tais normas devem constar no pacto, para que não ocorram desentendimentos futuros, ficando claro desde já suas responsabilidades e seus deveres, os quais, uma vez firmados, não poderão ser objeto de reclamações posteriores. Como obrigação do locatário, os aluguéis devem ser pagos em dia, conforme estipulado; conservar o imóvel, usando-o como se fosse seu; e devolvê-lo, ao final do contrato, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes naturais, que fazem parte das obrigações do locador, conforme citado anteriormente e elucidado a seguir (Junqueira, 2013):

Art. 569. O locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular, (BRASIL 2002).

Além disso, deve ser estipulada uma data para a duração contratual, determinado um valor para ser pago mensalmente ou serviço combinado para a locação do bem. Caso não ocorra esse pagamento, será cobrada uma multa contratual, podendo ser de 10% sobre o valor, mais 1% de juros ao mês (Franco, 2013).

Após a análise do tópico, será abordada a devida revisão do contrato de locação, demonstrando suas características, normas aplicáveis e as respectivas formas de extinção, que podem ocorrer de diversas maneiras previstas em lei.

4.3 Das hipóteses de extinção e revisão do contrato

Para um contrato de qualidade, sempre se visa a descrição do imóvel, pois, com isso, caso ocorra o término de interesse e a extinção contratual, consegue-se perceber o estado em que o imóvel foi entregue e como deve ser devolvido. Até porque o locador tem que entregar o bem em estado que sirva para a atividade, e o locatário deve seguir os princípios de utilização do imóvel. É válido ressaltar, também, que, para seus efeitos jurídicos e legais, o contrato deve ser reconhecido pelo Tabelionato de Notas, com as assinaturas de todos os interessados, a presença de duas testemunhas, juntamente com a rubrica dos mesmos em todas as páginas do pacto (Braga, 2024).

Deve-se mencionar que a extinção contratual ocorre quando um contrato deixa de produzir efeitos jurídicos, encerrando-se de forma definitiva. Isso pode ocorrer por diversas razões, como o cumprimento total das obrigações, o término do prazo estabelecido, a rescisão unilateral ou bilateral, ou ainda por inadimplemento. Já a revisão contratual é a possibilidade de modificar cláusulas do contrato durante sua vigência, com o objetivo de restabelecer o equilíbrio entre as partes, especialmente diante de fatos imprevisíveis ou mudanças significativas nas condições inicialmente pactuadas, visando preservar a justiça contratual e garantir a boa-fé nas relações jurídicas (Nader, 2018).

É notável que, para a validação de um contrato de locação, são necessárias diversas informações importantes. No entanto, o mesmo não se aplica para a sua extinção; basta que o locatário ou locador quebre alguma cláusula do contrato ou que ocorra um acordo bilateral, dada a circunstância em que o locador e o locatário entram em consenso por determinado motivo e decidem fazer a extinção do contrato, sempre buscando a melhor forma para que ambos não saiam prejudicados, sendo essa a forma mais tranquila para a ocorrência do fato. No entanto, como descrito, existem outras maneiras, como em casos em que o bem esteja

impossibilitado para a realização da atividade a que se destina, por exemplo, em decorrência do desgaste natural, quando o locatário pode pedir o encerramento contratual caso o locador não realize as melhorias solicitadas (Junqueira, 2013).

Se, porventura, a extinção do pacto for realizada de forma consensual por meio de distrato contratual, feita antes do término da vigência da locação, ambos devem concordar com as cláusulas da rescisão, deixando claro que nenhuma das partes possui algo a reclamar perante o pacto realizado. Caso haja débitos em aberto, deverá constar no respectivo documento a forma como será realizada a quitação. É necessário que seja estabelecida uma data para a entrega do bem, o qual deve estar nas condições adequadas, conforme combinado entre as partes. Deve ocorrer uma vistoria para aprovação da devolução do bem; se estiver tudo conforme, a locação será encerrada (Nader, 2018).

Por outro lado, a extinção do contrato de locação também pode ocorrer de forma unilateral e não consensual, quando verificado o desvio de finalidade do imóvel locado. Tal situação caracteriza-se pelo uso do bem para atividade diversa daquela prevista no contrato, em desrespeito às cláusulas convencionadas na fase pré-contratual (Gagliano, 2023).

Nesse sentido, a jurisprudência tem reconhecido que a alteração não autorizada da destinação do imóvel configura infração contratual grave, apta a justificar a resolução do vínculo obrigacional:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RECONVENÇÃO. I. CONSIDERANDO QUE, NO SEGUNDO MÊS DE LOCAÇÃO, A LOCADORA NOTIFICOU A LOCATÁRIA PARA DESOCUPAR O IMÓVEL, EM RAZÃO DO DESVIO DE FINALIDADE DO ALUGUEL, NÃO HÁ FALAR EM CONDENAÇÃO DAS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE MULTA PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. AO CONTRÁRIO, DEVE A REQUERENTE ARCAR COM TAL PENALIDADE. II. ANTE A OCORRÊNCIA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL E TENDO EM VISTA A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, DEVE A DEMANDANTE/RECONVINDA ARCAR COM OS ALUGUÉIS E O CONSUMO DE ÁGUA ATÉ 26/10/2021. III. DESACOLHIDO O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A MAIOR PELO CONSUMO DE ÁGUA, PORQUANTO NÃO HOUE COBRANÇA EXCESSIVA

RELATIVAMENTE A TAL RUBRICA. IV. DESACOLHIDOS O PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES GASTOS COM REPAROS DE BENS E LAUDOS TÉCNICOS, POR INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. V. AUSENTE PROVA DE QUE A INQUILINA RESTITUIU O VARÃO DE CORTINA, O CHUVEIRO E OS DOIS CADEADOS CITADOS PELA LOCADORA E FECHOU OS FUIROS CONSTANTES NAS PAREDES DA SALA E ORIUNDOS DE AR CONDICIONADO HAVIDOS NO IMÓVEL, DEVE A PRIMEIRA SER CONDENADA A INDENIZAR A SEGUNDA POR TAIS REPAROS. VI. SENTENÇA MANTIDA. VII. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA MAJORADOS, POR EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50019463220228210052, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em: 30-01-2025).

Ademais, faz-se necessária a conscientização sobre a extinção padrão do contrato de locação, a qual ocorre por conta da expiração do prazo previsto no contrato, pactuado no início do acordo com mútuo assentimento, determinando assim a validade do mesmo. Ao fim, o locatário pode solicitar sua renovação ou encerrar o contrato. Dentre os impedimentos para a renovação do contrato, é válido ressaltar que podem ocorrer casos de desapropriação, que se trata da transferência de um bem privado para o setor público, em benefício da população ou do interesse social. No entanto, isso só pode ocorrer com a concordância pública e privada, pois há a oferta de indenização ao dono do bem, que pode aceitá-la ou rejeitá-la. Caso aceite, o locatário é indenizado. Em casos em que o dono do bem rejeita a proposta, o setor público pode entrar judicialmente demonstrando a necessidade do bem e, após análise do juiz, é apurado o valor correto para não haver prejuízos. Caso o dono do bem não concorde com o valor da indenização, pode contestar e apresentar provas (Souza, 1993).

Nos casos de morte do locador ou do locatário, não se extingue o pacto contratual, conforme o artigo 10 da Lei do Inquilinato: “Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros” (BRASIL, 1991). Pois será passada sucessivamente para o membro mais próximo da família. No entanto, os próprios locador e locatário, no momento de estabelecerem as cláusulas do pacto, podem determinar que, em caso de falecimento de alguma das partes, o vínculo contratual

será encerrado. Por isso, faz-se importante o bom diálogo e a participação de ambos no momento de estabelecer as normas (Gagliano, 2023).

De forma não diversa quanto ao locatário, dispõe o artigo 11 da Lei nº 8.245/91, vejamos:

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio, (BRASIL, 1991).

Dessa forma, observa-se que a legislação visa garantir a continuidade da relação locatícia mesmo após o falecimento do locatário, resguardando os direitos daqueles que mantinham vínculo jurídico ou econômico com o falecido. Considera-se que a norma prevista no artigo 11 da Lei do Inquilinato assegura estabilidade tanto para os ocupantes do imóvel quanto para o locador, evitando desocupações repentinas e conflitos desnecessários. Trata-se, portanto, de um dispositivo que reflete o equilíbrio contratual e a proteção das relações familiares e empresariais, respeitando a função social do contrato de locação (BRASIL 1991).

Adentrando sobre a evicção, tal será presente quando o proprietário do bem, por alguma decisão judicial, perde o título de proprietário do imóvel, podendo ser por penhora, venda, entre outros. Sendo assim, o locador deve enviar uma notificação para seu locatário, avisando do ocorrido e, caso o novo proprietário solicite a retirada do locatário, terão que ser analisados os direitos do mesmo, podendo ser eles: a indenização pela perda do imóvel ou até mesmo o ressarcimento dos aluguéis pagos indevidamente (Lobo, 2025).

Quanto ao proprietário, vale ressaltar que, caso o mesmo verifique que o bem se encontra em condições de abandono, pode ele entrar com ação própria e encerrar o pacto contratual voltado à posse mansa do imóvel (BRAGA, 2024).

De maneira semelhante ao cotidiano, existe, no âmbito das locações, a relação *ex locato*, tratando-se do pacto após o vencimento, o qual ocorre mediante a finalização do prazo acordado, sem a manifestação de nenhuma das partes. No período de 30 dias, a locação continua vigente, porém, por prazo indeterminado.

Caso haja manifestação, em período adequado de 30 dias e por escrito, será configurado o fim do pacto contratual, sendo realizada a saída do bem e a respectiva entrega das chaves (GAGLIANO, 2023).

Ademais, caso o contrato passe por um aumento repentino sobre o valor do aluguel, ou esteja presente cláusulas de juros abusivos por conta de atrasos no pagamento do aluguel, demonstrando, de certa forma, claro desequilíbrio contratual, pode ser possível a realização da revisão contratual. Se o locador tiver interesse em evitar esse feito, pode ser inserida uma cláusula de renúncia ao direito de revisão, a qual faz com que ambas as partes não tenham direito à revisão do valor do aluguel. Isso ocorre com bastante frequência quando há uma diferença de valor de mercado perante o aluguel naquela localização, com aquele pago pelo inquilino, seja para mais ou para menos (JUNQUEIRA, 2013).

Essa revisão pode ser feita em comum acordo entre o inquilino e o proprietário. Mas, quando uma das partes não concorda com a medida, o meio para buscar a readequação do valor do aluguel é uma ação revisional judicial. No caso da locação de imóvel comercial, se não houver consenso entre as partes em relação à revisão do aluguel, o novo valor deve refletir, também, as benfeitorias e acréscimos realizados pelo locatário, pois elas se incorporam à propriedade do locador. Ou seja, tanto os investimentos no imóvel feitos pelo proprietário, como aqueles realizados pelo inquilino, são considerados na hora da revisão do aluguel, de acordo com o Art. 6º, são direitos básicos do consumidor, inciso V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas (BRASIL, 1991).

5 CONCLUSÃO

Após o término do respectivo trabalho obteve-se diversas conclusões, o qual o objetivo geral foi desenvolver conhecimento diante de tal assunto a partir de bases textuais. Nesse sentido, foram realizadas pesquisas sobre os diversos tipos de contratos abordando suas características, formas e modelos, com ênfase nos contratos de locação os quais trazem consigo os deveres dos locadores e locatários, os possíveis prazos contratuais e os princípios os quais regem as condutas das normas contratuais e a boa consciência, buscando visando atingir a proposição do trabalho.

Tal trabalho traz consigo os requisitos para a formação dos contratos juntamente com as devidas características e dados de grande importância que gerem as qualificações dos interessados e do negócio jurídico, as espécies dos contratos as quais possuem diversas formações e espécies, demonstrando suas importâncias juntamente com os inúmeros princípios os quais são de grande relevância principalmente o princípio de boa-fé e de equilíbrio contratual o que visam garantir que o contrato não será prejudicial para nenhuma das partes e o de boa-fé que complementa o mencionado anteriormente mas que aborda consigo os reajustes contratuais e estipula que os deveres e normas abordados no pacto devem ser realizados de livre e espontânea manifestação, todavia caso ocorra alguma quebra de normas contratuais será possível a realização da extinção do pacto.

Após toda essa análise dos contratos será abordado de forma mais precisa juntamente com um estudo mais aprofundado visando a qualificação dos contratos de locação o qual é o tema principal do respectivo contrato o qual primeiramente é abordado de forma mais abrangente trazendo consigo os seus conceitos, demonstrando que os contratos de locação são muito parecidos com os demais espécies de contratos pois são necessárias a qualificação dos contratados, descrição do bem o qual vai ser locado, definição da área que o referido bem serviria podendo ser ela comercial, residencial, bem móvel ou até mesmo de serviço, dessa mesma forma foi abordado os tipos de contratos de locação sendo eles não residencial, o qual respectivamente possui utilidade comercial, residencial o qual é destinado para moradia e temporadas onde o bem móvel e imóvel podem se

encaixar, sendo utilizados para determinados usos em um prazo máximo de 90 dias, não podendo ultrapassar, já no contrato de prestação de serviço o qual, uma determinada equipe ou uma pessoa é contratada por um determinado tempo para realizar serviço acordado.

Por fim, cita-se a especificações das legislações competentes perante os contratos de locação as quais, demonstram os respectivos deveres do locador que vão até mesmo de entregar o bem móvel e imóvel em condições aptas para as atividades que destinam, até mesmo a realização dos reajustes contratuais conforme acordado no contrato, sempre respeitando o princípio de boa-fe sem prejudicar a outra parte interessada, a manter o imóvel caso ocorra alguma espécie de desgaste atual do bem sendo ele, responsável por realizar esses reparos e locatário o qual deve realizar o pagamento do aluguel nas datas determinadas, usar o bem e cuidar como se fosse seu e até mesmo caso corra um dano causado por algum visitando ou pessoa que utilizou o tal bem juntamente com ela deverá o mesmo realizar o reparo do mesmo, entregando o bem no estado em que recebeu, entre outros, neste respectivo trabalho foram abordado as hipóteses de extinção do contrato que possuem várias passíveis de reatização, sendo a mais comum a falta de pagamento e claro não pode-se deixar de citar os momentos passíveis de realizar as revisões contratuais as quais, podem ser determinadas caso o valor do aluguel cobrado esteja fora dos parâmetros de mercado sendo possível entrar com a mesma para que seja feita uma pesquisa de mercado para a devida adequação do valor.

Para responder tal problemática, se faz útil tudo que foi abordado até agora pois, se trata das dificuldades tanto das pessoas que utilizam ou necessitam desses serviços que não são informadas sobre tais legislações, quanto acadêmicos que buscam realizar um estudo mais aprofundado perante tal tema e acabam encontrando um linguajar jurídico o qual é necessária grande compreensão sobre o tema para que seja traduzido para um entendimento mais popular, pois o mesmo possui diversas leis que regem o assunto e nesse trabalho foi desenvolvido através de um linguajar de fácil compreensão as principais legislações, princípios e demais situações perante os contratos em geral tanto sobre a respectiva formação e extinção dos mesmos.

O desenvolvimento desta estrutura textual demonstrou as dificuldades encontradas pelos interessados em realizar negócios, os quais possuem a necessidade da realização de uma espécie de contrato, essas questões buscam fornecer uma compreensão mais profunda e esclarecedora sobre como os aspectos que são tratados na prática jurídica, contribuindo para a elaboração de contratos mais claros e equilibrados.

REFERÊNCIAS

BRAGA, Raquel Queiroz. Guia prático das locações imobiliárias. 1. ed. São Paulo: Imeta editora, 2024;

Código Civil. Brasília: Planalto, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm;

DINIZ, Maria Helena. Manual de Direito Civil. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2025;

Lei do inquilinato. Brasília: Planalto, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm;

Estado do Rio Grande do Sul. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Sexta Câmara Cível. Apelação Cível, Nº 5002353472018210125. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RECONVENÇÃO. I. CONSIDERANDO QUE, NO SEGUNDO MÊS DE LOCAÇÃO, A LOCADORA NOTIFICOU A LOCATÁRIA PARA DESOCUPAR O IMÓVEL, EM RAZÃO DO DESVIO DE FINALIDADE DO ALUGUEL, NÃO HÁ FALAR EM CONDENAÇÃO DAS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE MULTA PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. AO CONTRÁRIO, DEVE A REQUERENTE ARCAR COM TAL PENALIDADE. II. ANTE A OCORRÊNCIA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL E TENDO EM VISTA A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, DEVE A DEMANDANTE/RECONVINDA ARCAR COM OS ALUGUÉIS E O CONSUMO DE ÁGUA ATÉ 26/10/2021. III. DESACOLHIDO O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A MAIOR PELO CONSUMO DE ÁGUA, PORQUANTO NÃO HOVE COBRANÇA EXCESSIVA RELATIVAMENTE A TAL RUBRICA. IV. DESACOLHIDOS O PLEITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES GASTOS COM REPAROS DE BENS E LAUDOS TÉCNICOS, POR INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. V. AUSENTE PROVA DE QUE A INQUILINA RESTITUIU O VARÃO DE CORTINA, O CHUVEIRO E OS DOIS CADEADOS CITADOS PELA LOCADORA E FECHOU OS FUROS CONSTANTES NAS PAREDES DA SALA E ORIUNDOS DE AR CONDICIONADO HAVIDOS NO IMÓVEL, DEVE A PRIMEIRA SER CONDENADA A INDENIZAR A SEGUNDA POR TAIS REPAROS. VI. SENTENÇA MANTIDA. VII. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA MAJORADOS, POR EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50019463220228210052, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em: 30-01-2025). Disponível em: <https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/resumo?numeroProcesso=5002353472018210125>. Acesso em 09/06/2025;

Estado do Rio Grande do Sul. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Décima Sexta Câmara Cível. Apelação Cível, Nº 5001429-75.2016.8.21.0007. LOCAÇÃO. VALOR DO ALUGUEL. AUSÊNCIA DE INTERESSE DO LOCATÁRIO. LOCATIVOS IMPAGOS. CONDENAÇÃO MANTIDA. IPTU. COBRANÇA COM BASE NA PROVA DOS AUTOS. ENERGIA ELÉTRICA. CONSUMO DEVIDO PELO LOCATÁRIO. CONDENAÇÃO AMPLIADA. MULTA CONTRATUAL AFASTADA. BIS IN IDEM CONFIGURADO. REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA INVIÁVEL. RESSARCIMENTO POR REPAROS INDEVIDO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. TERMO INICIAL DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA AJUSTADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Relator: Des. Jucelana Lurdes Pereira dos Santos. Julgado em: 05-05-2022. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br>. Acesso em: 09/06/2025.

Estado do Ceará. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará. Segunda Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento, Nº 0628360-53.2020.8.06.0000. LEI DO INQUILINATO E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. INADIMPLENTO DA LOCATÁRIA. MULTA RESCISÓRIA. ABUSIVIDADE.

ADEQUAÇÃO. PROMOÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO ENTRE AS PARTES. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 413, DO CÓDIGO CIVIL. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA PARA EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. Relatora: Des^a. Maria de Fátima de Melo Loureiro. Julgado em: 07-10-2020. Publicado em: 07-10-2020. Disponível em: <https://www.tjce.jus.br>. Acesso em: 09/06/2025.

Estado de São Paulo. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 30ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível, Nº 1013262-28.2022.8.26.0002. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. CONTROVÉRSIA EM RELAÇÃO AO ÍNDICE DE REAJUSTE APLICADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESPROPORCIONAL ELEVação DOS ÍNDICES IGP-DI E IGP-M/FGV NO CONTEXTO DA PANDEMIA DE CORONAVÍRUS. DESNATURAÇÃO DO IGP-M COMO PARÂMETRO DE CORREÇÃO MONETÁRIA. REVISÃO CONTRATUAL DIANTE DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE IGP-DI PELO IPCA, MAIS ADEQUADO À RECOMPOSIÇÃO DO PODER AQUISITIVO DA MOEDA NO PERÍODO. APLICAÇÃO LIMITADA AO PERÍODO PANDÊMICO. PRECEDENTES. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. Relator: Des. João Baptista Galhardo Júnior. Julgado em: 16-01-2024. Publicado em: 16-01-2024. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br>. Acesso em: 09/06/2025.

FRANCO, Vera Helena de Mello, Contratos, Direito civil e empresarial. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013;

TARTUCE, Flávio. *Direito civil: lei de introdução e parte geral*. v. 1. 21. ed. São Paulo: Método, 2025;

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Vol. 4. 6. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023;

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira. Manual prático de locação teoria e prática de acordo com a lei 8.245/91. 5. ed. São Paulo: Juruá Editora, 2013;

LÔBO, Paulo, Direito civil, Contratos. Vol.3. 11. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025;

LOTUFO, Renan. Código civil comentado. 1. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2016;

RECURSO INOMINADO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RETOMADA DO IMÓVEL PELA LOCADORA ANTES DO ENCERRAMENTO DO PRAZO AJUSTADO PARA A LOCAÇÃO. MULTA CONTRATUAL. CABIMENTO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. 1. As partes firmaram contrato de locação residencial por prazo determinado. 2. A ré, locadora, pediu a restituição do bem, antes do prazo ajustado para a locação. 3. O descumprimento do contrato pela locadora viabiliza a cobrança da multa pactuada em contrato. 4. Danos morais não configurados. A situação se limitou ao descumprimento do contrato, sem circunstância excepcional de afronta aos direitos de personalidade da locatária. Indenização afastada. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. (Recurso Inominado, Nº 51860719420228210001, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Julgado

em: 06-11-2024),
<https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/resumo?numeroProcesso=51860719420228210001>, Acesso em 09/06/2025;

Lei do inquilinato 1991, com suas modificações. Brasília: Planalto, 2009.
Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12112.htm;

SOUZA, Fernando Cézar Ferreira. Ação de despejo. Vol.9. 2. ed. São Paulo: Juruá Editora, 1993;

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil, Contratos. Vol.3. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2025.