

UNIVERSIDADE CESUMAR - UNICESUMAR
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

**MARIA DE FATIMA MARTINS
RODRIGO DE JESUS MARTINS**

PONTA GROSSA - PR

2023

MARIA DE FATIMA MARTINS
RODRIGO DE JESUS MARTINS

CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Trabalho de conclusão de curso, no modelo de artigo apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Cesumar – UNICESUMAR como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito, sob a orientação do Prof. Alexandre Barbosa Nogueira.

PONTA GROSSA - PR
2023

FOLHA DE APROVAÇÃO
MARIA DE FATIMA MARTINS
RODRIGO DE JESUS MARTINS

CLAUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Trabalho de conclusão de curso, modelo de artigo apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Cesumar – UNICESUMAR como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito, sob a orientação do Prof. Alexandre Barbosa Nogueira.

Aprovado em: ____ de _____ de ____.

BANCA EXAMINADORA

Nome do professor – (Titulação, nome e Instituição)

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

Dedico esse trabalho à minha família, sem
vocês nada seria possível.
Dedico aos professores que dedicaram seu
tempo à nossa formação, e aos colegas de
curso que se fizeram presentes durante essa
caminhada.

AGRADECIMENTOS

Rodrigo: Agradeço imensamente a minha esposa, Aline Vicente Batista Martins, por todo o apoio durante o curso, sem a qual não seria possível a realização, ao apoio e colaboração da minha irmã Maria de Fátima Martins ao longo dessa jornada do curso de Direito, aos professores e todos os colaboradores da Unicesumar, pela dedicação e empenho com que realizam suas tarefas tornado possível nossa formação.

Maria de Fátima: Agradeço a minha filha, Samanta dos Santos, pelo apoio em todos os momentos ao longo do curso, a todos os professores e colaboradores da Unicesumar que fizeram parte da nossa trajetória.

CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Maria de Fatima Martins

Rodrigo de Jesus Martins

RESUMO

O mercado imobiliário é um dos mais importantes e movimentados da economia brasileira, especialmente no que diz respeito à locação de imóveis. Por isso, os contratos de locação de imóveis desempenham um papel fundamental, estabelecendo as regras e os direitos das partes envolvidas. No entanto é comum encontrarmos cláusulas contratuais abusivas ou pouco claras, que podem prejudicar os locatários e violar seus direitos. Por isso, torna-se imprescindível analisar criticamente as principais cláusulas presentes nesses contratos, a fim de garantir uma relação justa e equilibrada entre as partes. Este trabalho é uma revisão bibliográfica sobre o tema, além de uma análise da legislação aplicável. Analisando de maneira crítica as principais cláusulas contratuais presentes nos contratos de locação de imóveis. Foram abordados aspectos relacionados à duração do contrato, valores envolvidos, garantias, manutenção do imóvel, entre outros pontos relevantes. A ideia central deste estudo é oferecer subsídios para a compreensão e aprimoramento das práticas contratuais no mercado imobiliário, contribuindo para uma relação mais transparente e justa entre locador e locatário.

Palavras-chave: Jurídico. Locatário. Mercado imobiliário.

ABUSIVE CLAUSES IN PROPERTY LEASE AGREEMENTS

ABSTRACT

The real estate market is one of the most important and bustling sectors in the Brazilian economy, especially concerning property leasing. Therefore, property lease contracts play a fundamental role in establishing the rules and rights of the involved parties. However, it is common to come across abusive or unclear contractual clauses that can harm tenants and violate their rights. Hence, it is essential to critically analyze the key clauses present in these contracts to ensure a fair and balanced relationship between the parties. This work is a literature review on the subject, along with an analysis of the applicable legislation, critically examining the main contractual clauses in property lease agreements. It covers aspects related to contract duration, financial considerations, guarantees, property maintenance, among other relevant points. The central idea of this study is to provide insights for understanding and improving contractual practices in the real estate market, contributing to a more transparent and fair relationship between landlords and tenants.

Keywords: Market. Real Estate Tenant. Legal.

1 INTRODUÇÃO

No atual do mercado imobiliário, os contratos desempenham um papel crucial na relação entre compradores e vendedores, locatários e locadores, além de outras partes envolvidas nas transações imobiliárias. Esses contratos estabelecem os direitos e as responsabilidades das partes envolvidas, bem como as condições para a realização de um negócio imobiliário.

Entretanto, a elaboração de contratos imobiliários muitas vezes ocorre em um ambiente de assimetria de informações e poder entre as partes. Nesse cenário, é comum que uma das partes, geralmente o profissional do ramo imobiliário ou o proprietário do imóvel, exerça uma posição dominante, inserindo cláusulas abusivas nos contratos. Essas cláusulas, apesar de aparentemente legais, podem causar desequilíbrio e prejudicar os direitos e interesses da outra parte, geralmente o consumidor.

Então podemos dizer que as cláusulas abusivas nos contratos imobiliários são aquelas que impõem vantagens excessivas a uma das partes, restringindo os direitos da outra de maneira desproporcional. Elas podem ser encontradas em diferentes tipos de contratos, como contratos de compra e venda, locação, empreitada, financiamento imobiliário, entre outros. Essas cláusulas são frequentemente redigidas de forma obscura, confusa ou em linguagem técnica, dificultando a compreensão plena por parte do consumidor.

O objetivo deste trabalho de conclusão de curso é analisar a questão das cláusulas abusivas nos contratos imobiliários, investigando sua natureza, impactos e as medidas legais disponíveis para sua mitigação e combate. A análise será embasada em fundamentos teóricos e na legislação brasileira vigente, bem como em casos judiciais relevantes que abordam essa temática.

Serão abordados aspectos conceituais das cláusulas abusivas, identificando suas características e critérios para a sua identificação. Além disso, serão explorados os impactos dessas cláusulas sobre os consumidores e a sociedade como um todo, considerando as relações contratuais no âmbito imobiliário. Com dada atenção às normas de proteção ao consumidor e aos instrumentos jurídicos disponíveis para a sua defesa diante de cláusulas abusivas.

Espera-se que este trabalho contribua para uma maior compreensão das cláusulas abusivas nos contratos imobiliários e para a conscientização sobre os direitos e a proteção dos consumidores nesse contexto, e a partir dessa análise, que sejam apresentadas recomendações

e sugestões para aprimorar a regulamentação e práticas relacionadas à elaboração e execução dos contratos imobiliários, visando a promoção de relações mais justas e equilibradas entre as partes envolvidas.

2 DESENVOLVIMENTO

Os contratos de locação de imóveis são instrumentos jurídicos que estabelecem uma relação contratual entre duas partes: o locador, que é o proprietário do imóvel, e o locatário, que é aquele que utiliza o imóvel mediante o pagamento de um aluguel. Essa prática é comum em diversas sociedades, sendo uma alternativa para quem não deseja ou não pode investir na aquisição de um imóvel próprio. Neste contexto, vamos abordar o conceito e as principais características desses contratos de locação, bem como as modalidades existentes e suas especificidades.

2.1 Conceito e Natureza Jurídica

O contrato de locação de imóveis é uma espécie de contrato bilateral, oneroso e consensual, regulado pelo Código Civil Brasileiro, mais precisamente pelos artigos 565 a 578. Ele estabelece a transferência temporária do uso e gozo de um bem imóvel, por um determinado período, em troca de um pagamento denominado aluguel. Nesse sentido, o locador cede o direito de uso do imóvel ao locatário, que, por sua vez, assume o dever de pagar o valor acordado. A natureza jurídica do contrato de locação é predominantemente contratualista, pois se fundamenta na autonomia da vontade das partes envolvidas, respeitando a liberdade contratual. Contudo, essa liberdade não é absoluta, uma vez que o legislador intervém para proteger os interesses das partes e coibir eventuais abusos.

As características dos contratos de locação de imóveis são fundamentais para delinear os direitos e deveres das partes envolvidas. Dentre as principais características, destacam-se:

2.1.1 Temporariedade

O contrato de locação é, por essência, um contrato temporário, ou seja, possui prazo determinado para sua vigência, e ao término do período estipulado, o contrato pode ser renovado ou rescindido dependendo do interesse das partes. É importante ressaltar que, em

caso de prazo indeterminado, o contrato continua válido, porém, pode ser rescindido mediante aviso prévio.

2.1.2 Onerosidade

O contrato de locação é um negócio jurídico oneroso, isto é, implica o pagamento de um valor pelo locatário ao locador, denominado aluguel e esse montante pode ser estipulado livremente pelas partes, desde que respeitados os limites legais e as condições pactuadas.

2.1.3 Bilateralidade

O contrato de locação é um acordo de vontades que gera obrigações e direitos para ambas as partes envolvidas, sendo, portanto, bilateral, por isso o locador tem o direito de receber o aluguel e exigir o cumprimento das obrigações do locatário, enquanto este último tem o direito de usufruir do imóvel nas condições pactuadas.

2.1.4 Consensualidade

A formação do contrato de locação ocorre mediante o consenso das partes, ou seja, basta a manifestação de vontade entre locador e locatário para que o acordo seja válido. Não é exigido que haja formalidades específicas, como a lavratura de escritura pública, salvo quando se trata de imóvel rural.

2.1.5 Princípio da Boa-Fé

A boa-fé é um princípio fundamental nos contratos de locação, aplicando-se tanto ao locador quanto ao locatário e tem como base a ideia de que ambas as partes devem agir de maneira leal e honesta, respeitando os deveres contratuais e buscando evitar qualquer tipo de prejuízo ao outro.

2.2 Modalidades de contratos de locação de imóveis

Existem diferentes modalidades de contratos de locação de imóveis, cada uma com suas particularidades de acordo com sua finalidade e características do imóvel e suas formas de aplicação. Sendo que as principais são:

2.2.1 Locação residencial

A locação residencial é aquela destinada à habitação do locatário, podendo ser utilizada tanto para fins familiares como para uso individual. A Lei nº 8.245/1991, que trata das locações de imóveis urbanos, dispõe de regras específicas para a locação residencial, buscando equilibrar a relação entre as partes e proteger o locatário, diferenciando da locação comercial, que tem finalidade distinta.

2.2.2 Locação comercial

A locação comercial, por sua vez, é aquela voltada para a instalação de estabelecimentos comerciais, industriais ou prestadores de serviços. Nesse tipo de contrato, é comum a inclusão de cláusulas específicas, como aquelas relacionadas à destinação do imóvel e à possibilidade de reajustes de aluguel, de acordo com as mudanças que podem ser feitas no imóvel e as características do negócio que o locador pretende administrar no imóvel objeto do contrato.

2.2.3 Locação por temporada

A locação por temporada é caracterizada pelo uso do imóvel durante um curto período de tempo, geralmente para fins de lazer ou turismo e nesse tipo de contrato deve ter prazo determinado, não podendo ser superior a 90 dias, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991.

2.2.4 Locação social

A locação social é uma modalidade específica voltada para pessoas em situação de vulnerabilidade social, que não possuem condições financeiras para arcar com um aluguel convencional e esse tipo de contrato é regulamentado por programas habitacionais do governo, visando garantir o acesso à moradia para as famílias mais necessitadas. A lei que define as formas em que funcionará a locação social é geralmente municipal e em Ponta Grossa a LEI N° 13.245, DE 17/08/2018, disciplina essa matéria.

2.3 Direitos e Deveres das partes no contrato de locação

No contrato de locação de imóveis, tanto o locador quanto o locatário possuem direitos e deveres que devem ser respeitados para garantir o cumprimento do acordo. Dentre os principais direitos, estão:

2.3.1 Direitos do locador:

Receber o valor do aluguel nos prazos estipulados;

Exigir a manutenção e preservação do imóvel nas condições acordadas;

Reaver o imóvel ao término do contrato, desde que respeitado o prazo de aviso prévio.

2.3.2 Direitos do locatário:

Utilizar o imóvel conforme a destinação estabelecida no contrato;

Ter o imóvel em boas condições de habitabilidade e conservação;

Renovar o contrato, caso seja de interesse do locatário, desde que cumpridos os requisitos legais.

Já em relação aos deveres, é importante destacar:

2.3.3 Deveres do Locador:

Entregar o imóvel em condições adequadas de uso;
Fornecer ao locatário a documentação necessária para a formalização do contrato;
Respeitar a privacidade do locatário, evitando ingresso no imóvel sem autorização.

2.3.4 Deveres do Locatário:

Pagar o aluguel no prazo estipulado;
Zelar pela conservação do imóvel e manutenção de suas condições;
Respeitar as normas condominiais, quando aplicáveis.

Nos contratos de locação de imóveis, assim como em outras modalidades contratuais, é comum a presença de cláusulas que estabelecem os direitos e obrigações das partes envolvidas, entretanto, em algumas situações, essas cláusulas podem ser redigidas de forma abusiva, prejudicando uma das partes ou gerando desequilíbrio nas relações contratuais. Assim, exploramos o conceito de cláusulas abusivas, os diferentes tipos que podem ser encontrados em contratos de locação de imóveis e a legislação aplicável para coibir essas práticas.

2.4 Cláusulas Abusivas

As cláusulas abusivas são dispositivos contratuais que, devido ao seu conteúdo ou forma de apresentação, causam um desequilíbrio substancial entre os direitos e obrigações das partes contratantes, prejudicando uma delas de forma excessiva e injusta. Elas são consideradas abusivas porque violam a boa-fé objetiva e o princípio da igualdade entre as partes, o que é vedado pela legislação e pelos princípios do direito contratual.

A definição de cláusulas abusivas pode variar de acordo com a legislação vigente e a jurisdição aplicável. No Brasil, a Lei nº 8.078/1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor (CDC), é uma das principais normas que trata da proteção contra práticas abusivas em contratos, porém quando tratamos dos contratos de locação de imóveis. A principal legislação a ser utilizada é a lei do inquilinato, que busca garantir a transparência, a informação adequada e a igualdade nas relações de consumo, coibindo cláusulas que possam prejudicar o locatário.

As cláusulas abusivas podem assumir diversas formas e abranger diferentes aspectos dos contratos de locação de imóveis, listamos abaixo, estão alguns exemplos dos tipos mais comuns de cláusulas abusivas encontradas nesse tipo de contrato:

2.4.1 Cláusulas de reajuste de aluguel abusivas

As cláusulas que preveem reajustes de aluguel excessivos ou fora dos padrões de mercado podem ser consideradas abusivas, pois reajuste deve ser razoável e seguir índices econômicos aceitáveis, como o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). E qual índice será utilizado, deve ser escolhido e explicitado em contrato.

2.4.2 Cláusulas que transferem ao locatário custos indevidos

É comum encontrar cláusulas que transferem ao locatário despesas que são de responsabilidade do locador, como a manutenção estrutural do imóvel, o pagamento de impostos e taxas que não são de natureza condominial, entre outros encargos indevidos, quem embora a lei do inquilinado traga a possibilidade de transferência dos encargos de imposto sobre o imóvel ao locatário se constante em contrato, deve ser observado o período de tempo de utilização do imóvel, para que não recaiam custas excessivas ao locatário.

2.4.3 Cláusulas que limitam o direito do locatário de utilizar o imóvel.

Certas cláusulas que restringem ou limitam o direito do locatário de utilizar o imóvel de acordo com a sua finalidade ou impõem restrições excessivas à ocupação do espaço locado podem ser consideradas abusivas, pois o locatário tem o direito de usufruir do imóvel de acordo com a sua destinação, desde que não viole as normas legais e as disposições contratuais.

2.4.4 Cláusulas que estabelecem vantagens excessivas ao locador

Cláusulas que conferem vantagens excessivas ao locador em detrimento do locatário, sem justificativa adequada, também podem ser consideradas abusivas. Essas cláusulas podem ferir o princípio da igualdade contratual e causar desequilíbrio nas obrigações das partes.

2.4.5 Cláusulas que impõem penalidades desproporcionais

Cláusulas que estabelecem penalidades desproporcionais em caso de descumprimento contratual por parte do locatário podem ser consideradas abusivas. As penalidades devem ser razoáveis e proporcionais à gravidade da infração cometida, como o desrespeito a legislação no momento de impor a multa por atraso nos pagamentos.

2.5 Legislação aplicável para coibir cláusulas abusivas

Como mencionado anteriormente, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) é a principal legislação aplicável para coibir cláusulas abusivas em contratos em geral, porém quando tratamos de imóveis, o CDC tem por objetivo proteger o dono do imóvel na relação contratual com a imobiliária, e nos contratos de locação imóveis, observamos as regras

existentes na Lei do inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), como parâmetro para a relação entre locador e locatário, que estabelece que as cláusulas contratuais devem ser claras, precisas e facilmente compreensíveis, assegurando a informação adequada ao consumidor.

Além disso, a lei do inquilinato estabelece que o contrato deve ser interpretado da maneira mais favorável ao consumidor, visando sempre a proteção de seus interesses e a equidade na relação contratual.

2.5.1 Análise e identificação de cláusulas abusivas

A identificação e análise de cláusulas abusivas nos contratos de locação de imóveis exigem uma leitura atenta e cuidadosa do conteúdo contratual. É fundamental que o locatário, ao firmar o contrato, esteja ciente de seus direitos e busque assessoria jurídica, caso necessário, para garantir a legalidade e a justiça das cláusulas pactuadas.

Para identificar cláusulas abusivas, é importante analisar o texto contratual à luz do CDC, da Lei do inquilinato e das demais normas aplicáveis aos contratos, verificando se as disposições respeitam os princípios de equilíbrio, boa-fé e transparência. Caso sejam identificadas cláusulas potencialmente abusivas, o locatário pode tomar medidas para questionar a sua validade, como solicitar a revisão contratual ou buscar orientação junto aos órgãos de defesa do consumidor.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei de Locações de Imóveis Urbanos, é um marco na legislação brasileira que regulamenta as relações contratuais entre locadores e locatários. Seu principal objetivo é garantir a proteção dos direitos e interesses dos locatários, buscando equilibrar as relações entre as partes envolvidas nos contratos de locação de imóveis urbanos. Neste capítulo, será abordada a Lei nº 8.245/1991 em sua essência, suas principais disposições e como ela assegura a proteção dos locatários.

Antes da promulgação da Lei nº 8.245/1991, as relações contratuais de locação de imóveis urbanos eram regidas por diversos dispositivos legais, muitos dos quais datavam da década de 1960, e essa legislação fragmentada e desatualizada gerava insegurança jurídica e desequilíbrios nas relações entre locadores e locatários.

A partir da década de 1980, o país passou por um intenso processo de urbanização, o que aumentou significativamente a demanda por imóveis urbanos para locação em meio a esse cenário, ficou evidente a necessidade de uma legislação que garantisse a proteção dos locatários, muitos dos quais em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

A Lei nº 8.245/1991 foi promulgada para regular as locações de imóveis urbanos, ou seja, aquelas realizadas em áreas urbanas, compreendendo tanto as locações residenciais

quanto as comerciais. A lei não se aplica às locações de imóveis rurais, nem às locações residenciais em condomínios regidos pela Lei nº 4.591/1964. Seus principais objetivos são: Garantir a segurança jurídica nas relações contratuais de locação de imóveis; Equilibrar os direitos e deveres das partes envolvidas, evitando práticas abusivas; Assegurar o uso adequado do imóvel pelo locatário, bem como a sua conservação; Estabelecer regras claras para a renovação, rescisão e revisão dos contratos de locação.

A Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245/1991) contém diversas disposições que visam proteger os locatários e garantir a justiça nas relações contratuais. Abaixo, destacam-se alguns pontos fundamentais da lei:

2.5.2 Prazo de contrato e renovação automática

A lei estabelece que o contrato de locação deve ter prazo determinado, sendo o usual de 30 meses para locações residenciais. Ao final desse prazo, o contrato pode ser renovado automaticamente por prazo indeterminado, caso o locatário permaneça no imóvel por mais de 30 dias após o término do contrato. Essa disposição visa proteger o locatário de eventuais despejos injustificados.

2.5.3 Direito de preferência na renovação

Em caso de renovação do contrato de locação, o locatário possui o direito de preferência, ou seja, tem prioridade em relação a terceiros na renovação do contrato nas mesmas condições. Essa medida visa evitar a substituição injustificada do locatário por outro interessado.

Estabelece limitações às garantias locatícias exigidas pelo locador, visando evitar excessos que possam prejudicar o locatário. A lei prevê que o locador só pode exigir, no máximo, três modalidades de garantias, sendo elas: caução, fiança ou seguro de fiança locatícia. A lei permite que o locatário solicite a revisão judicial do valor do aluguel caso considere que ele está acima do valor de mercado ou sofra desvalorização em relação ao período de contratação. Essa medida visa proteger o locatário de aumentos abusivos no valor do aluguel.

A Lei de Locações estabelece regras para a ação de despejo por falta de pagamento, buscando garantir a proteção do locatário e o respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa. A lei prevê que o locatário pode evitar o despejo caso pague integralmente os valores em atraso, mais juros, correção monetária e multa.

A Lei de Locações representa um avanço significativo na proteção dos direitos dos locatários no Brasil. Ao estabelecer regras claras e equilibrar as relações contratuais, a lei evita abusos e garante que ambas as partes cumpram suas obrigações de forma justa.

A proteção dos locatários é essencial para promover a segurança e a estabilidade nas relações locatícias, incentivando a locação como uma alternativa viável para a moradia e para o exercício de atividades comerciais.

A nível de jurisprudência, podemos observar que o entendimento dos tribunais é claro quanto a nulidade das cláusulas abusivas questionadas judicialmente.

A seguir uma ação cujo intuito é demonstrar a abusividade de cláusula que prevê 120 meses de contrato, o que seria abusivamente excessivo, e tornaria a muta por rescisão contratual impraticável.

Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Apelação Cível: AC XXXXX-86.2018.8.26.0100 SP XXXXX-86.2018.8.26.0100 MOSTRAR NÚMERO DO PROCESSO EMENTA PARA CITAÇÃO 2º GRAU Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Apelação Cível: AC XXXXX-86.2018.8.26.0100 SP XXXXX-86.2018.8.26.0100 EMENTA PARA CITAÇÃO Publicado por Tribunal de Justiça de São Paulo há 4 anos Resumo(ativo) Inteiro Teor Ementa CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO DE 120 MESES. CLÁUSULA QUE PREVÊ A RESCISÃO UNILATERAL POR QUALQUER UMA DAS PARTES. LOCADOR PRETENDE A RETOMADA IMOTIVADA DO IMÓVEL DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO. INADMISSILIDADE. NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DECLARADA. VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 4º E 45 DA LEI N.º 8.245/91. SENTENÇA REFORMADA. A cláusula que permite ao locador a retomada unilateral do imóvel antes do término do contrato, sem dúvida se afasta dos objetivos primordiais da lei, dentre eles aquele que prevê que durante o prazo estipulado para a duração do contrato não poderá o locador reaver o imóvel alugado (art. 4.º), e deve, portanto, ter a sua nulidade declarada. Recurso provido.

Em outro caso observamos que decidiu o tribunal que é nula a cláusula que obriga a utilização da arbitragem para resolução da lide entre locador e locatário.

Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Apelação Cível: AC XXXXX-58.2018.8.26.0100 SP XXXXX-58.2018.8.26.0100 MOSTRAR NÚMERO DO PROCESSO EMENTA PARA CITAÇÃO 2º GRAU Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Apelação Cível: AC XXXXX-58.2018.8.26.0100 SP XXXXX-58.2018.8.26.0100 EMENTA PARA CITAÇÃO Publicado por Tribunal de Justiça de São Paulo há 4 anos Resumo (ativo) Inteiro Teor Ementa APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – PLATAFORMA DIGITAL DE INTERMEDIAÇÃO DE LOCAÇÃO – RELAÇÃO DE CONSUMO – INSTITUIÇÃO DE CLÁUSULA ARBITRAL – NULIDADE – CONTRATO DE ADESÃO - Nos termos do art. 51, VII do CDC, é nula a cláusula que determina obrigatoriamente a utilização da arbitragem; - Contrato de adesão – entendimento jurisprudencial de que o consumidor não deve ser obrigado a utilizar a via arbitral, sob pena de violação ao princípio do acesso à Justiça. RECURSO PROVIDO, SENTENÇA ANULADA.

2.6 Desafios e Críticas à Lei de Locações

Apesar de suas contribuições para a proteção dos locatários, a Lei nº 8.245/1991 também enfrenta críticas e desafios. Embora busque proteger o locatário, pode gerar demora no processo de despejo em casos de inadimplência, o que pode prejudicar o locador, especialmente em momentos de crise econômica.

A Lei de Locações foi promulgada há mais de 30 anos e algumas de suas disposições podem estar desatualizadas diante do cenário social e econômico atual, a modernização da lei é necessária para se adequar às novas realidades e demandas sociais.

A legislação pode gerar incertezas quanto à segurança jurídica nas relações contratuais, o que pode impactar negativamente o mercado de locações de imóveis.

2.6.1 A Responsabilidade das Partes na Inclusão de Cláusulas Abusivas

A inclusão de cláusulas abusivas em contratos é uma prática prejudicial que pode gerar desequilíbrio nas relações entre as partes contratantes, pois as cláusulas abusivas são dispositivos contratuais que, devido ao seu conteúdo ou forma de apresentação, causam um desequilíbrio substancial entre os direitos e obrigações das partes, prejudicando uma delas de forma excessiva e injusta. Dito isso, vamos abordar a responsabilidade das partes na inclusão de cláusulas abusivas, destacando a atuação do locador e do locatário na elaboração e na aceitação dessas cláusulas.

Como já dito, as cláusulas abusivas são dispositivos contratuais que violam os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da igualdade entre as partes, são

consideradas abusivas porque, em sua maioria, são redigidas de forma unilateral pelo redator do contrato, sem a possibilidade de negociação ou de compreensão adequada por parte do destinatário.

O locador, que é o proprietário do imóvel e a parte mais forte economicamente na relação contratual, possui maior responsabilidade na inclusão de cláusulas abusivas, isso ocorre porque é ele quem redige o contrato geralmente, e impõe suas condições ao locatário, que muitas vezes não tem poder de barganha ou conhecimento suficiente para questionar os termos propostos.

A responsabilidade do locador na inclusão de cláusulas abusivas decorre do dever de informação e da boa-fé objetiva que devem nortear as relações contratuais, o locador deve agir de forma transparente, clara e leal, fornecendo todas as informações relevantes sobre o contrato ao locatário, garantindo que este compreenda os termos pactuados e suas consequências.

Se o locador incluir cláusulas abusivas no contrato ele poderá ser responsabilizado judicialmente pelos danos causados ao locatário, além disso, as cláusulas abusivas serão consideradas nulas, e o contrato deverá ser interpretado em favor do locatário, de forma mais benéfica a ele.

Por outro lado, o locatário também possui certa responsabilidade na aceitação de cláusulas abusivas no contrato de locação, embora seja a parte mais vulnerável na relação, o locatário tem o dever de buscar informações, ler atentamente o contrato e questionar cláusulas que considerar abusivas ou, que não compreenda completamente.

Contudo, é importante destacar que a responsabilidade do locatário é mitigada em relação à do locador, isso porque, em muitos casos, o locatário se encontra em uma posição de desvantagem econômica e social, não tendo condições de negociar ou modificar as cláusulas contratuais, além disso, o locatário não possui o conhecimento jurídico necessário para identificar cláusulas abusivas de forma assertiva.

A inclusão de cláusulas abusivas em contratos, seja pelo locador ou pelo locatário, ressalta a importância do dever de informação e transparência nas relações contratuais, e ambas as partes devem se esforçar para garantir que o contrato seja redigido de forma clara, objetiva e compreensível, evitando termos técnicos e ambíguos que possam gerar dúvidas ou mal-entendidos.

Para o locador, é fundamental fornecer ao locatário todas as informações relevantes sobre o imóvel, o valor do aluguel, as despesas adicionais e todas as cláusulas do

contrato, e o locador também deve estar disponível para esclarecer quaisquer dúvidas que o locatário possa ter antes da assinatura do contrato.

Já o locatário deve buscar informar-se sobre os seus direitos e deveres como inquilino, ler atentamente o contrato e solicitar orientação jurídica, se necessário, antes de assinar o documento, deve questionar cláusulas que considere abusivas, ou que não compreenda e buscar negociar termos mais favoráveis, quando possível.

2.7 Sanções e Medidas em Caso de Cláusulas Abusivas

Caso sejam identificadas cláusulas abusivas em um contrato de locação, o locatário pode adotar algumas medidas para se proteger e buscar a correção da situação:

O locatário pode se recusar a assinar o contrato, se identificar cláusulas abusivas ou questionáveis, nesse caso, ele pode tentar negociar com o locador para que as cláusulas sejam revisadas ou removidas.

Caso o contrato já tenha sido assinado e o locatário identifique cláusulas abusivas posteriormente, ele pode buscar a revisão judicial do contrato, então o Poder Judiciário pode declarar a nulidade das cláusulas abusivas e determinar a sua correção ou exclusão.

O locatário também pode denunciar a presença de cláusulas abusivas aos órgãos de defesa do consumidor, como o Procon. Esses órgãos têm o poder de investigar e aplicar sanções administrativas aos locadores que incluam cláusulas abusivas em contratos de locação.

2.7.1 Jurisprudência e Doutrina sobre cláusulas abusivas em contratos de locação.

As cláusulas abusivas em contratos de locação de imóveis têm sido objeto de atenção por parte da jurisprudência e da Doutrina Jurídica. A presença dessas cláusulas pode gerar desequilíbrio nas relações contratuais, prejudicando os locatários, que muitas vezes se encontram em posição de vulnerabilidade. Vamos abordar a Jurisprudência e a Doutrina sobre cláusulas abusivas em contratos de locação, destacando as principais decisões judiciais e as reflexões de juristas sobre o tema.

A jurisprudência é formada pelos entendimentos e decisões dos tribunais a respeito de determinadas questões jurídicas, no caso das cláusulas abusivas em contratos de locação, diversos tribunais têm se deparado com casos envolvendo esse tema, buscando proteger os locatários contra práticas abusivas por parte dos locadores.

2.7.2 Análise caso a caso

A jurisprudência brasileira sobre cláusulas abusivas em contratos de locação não é uniforme, uma vez que cada caso é analisado de forma individual, levando em conta suas

peculiaridades e o contexto em que foi firmado o contrato. O Poder Judiciário tem como objetivo garantir a justiça e o equilíbrio nas relações contratuais, buscando identificar possíveis cláusulas abusivas e declarando sua nulidade quando for o caso.

2.7.3 Exemplos de decisões judiciais

Um exemplo de Decisão judicial é o Processo (PJe): 0705830-66.2016.8.07.0003, a 3^a Turma Recursal do TJDFT confirmou sentença do 1º Juizado Cível de Ceilândia, que declarou abusiva cláusula que estabelece percentual de retenção de 50% do valor do contrato firmado entre as partes, em caso de desistência unilateral do contratante. Em sede recursal, o Colegiado ratificou a abusividade da cláusula questionada, entendendo que o percentual fixado na sentença (20% sobre o valor do contrato) "mostra-se suficiente e justo ao caso concreto, principalmente porque o fornecedor não demonstrou que o desfazimento do contrato lhe causou outros prejuízos.

Essas decisões demonstram a atenção do Poder Judiciário para coibir práticas abusivas em contratos de locação e garantir a proteção dos locatários.

A Doutrina Jurídica que é composta pelas reflexões, estudos e análises realizadas por juristas sobre diversas questões do direito e no contexto das cláusulas abusivas em contratos de locação. A Doutrina tem se dedicado a discutir os princípios que norteiam a matéria e a importância de se coibir práticas abusivas nesse tipo de contrato.

2.7.4 Princípio da Boa-fé objetiva

A Doutrina ressalta a importância do princípio da boa-fé objetiva na análise das cláusulas contratuais, esse princípio exige que as partes ajam com lealdade, transparência e honestidade na celebração e execução do contrato, buscando sempre o equilíbrio e a justiça nas relações contratuais.

Dentro desse contexto, a Doutrina reconhece que as cláusulas abusivas contrariam a boa-fé objetiva, uma vez que geram desequilíbrio nas obrigações das partes e prejudicam uma delas de forma excessiva.

2.7.5 Princípio do equilíbrio contratual

Outro princípio relevante abordado pela Doutrina é o princípio do equilíbrio contratual, esse princípio busca garantir que as obrigações assumidas pelas partes sejam justas e proporcionais, de forma a evitar abusos e desvantagens exageradas para uma das partes.

As cláusulas abusivas, por sua vez, violam o princípio do equilíbrio contratual, uma vez que impõem condições desfavoráveis e excessivamente onerosas para o locatário, que muitas vezes não possui poder de negociação ou alternativas viáveis de moradia ou atividade comercial.

A Doutrina também destaca a importância da proteção do consumidor nos contratos de locação de imóveis. O locatário é considerado consumidor nos termos do Código de da lei do inquilinato, e como tal, deve ser protegido de práticas abusivas que possam prejudicá-lo de forma desproporcional.

A Doutrina também ressalta a importância da atuação do Poder Judiciário e dos órgãos de defesa do consumidor para coibir práticas abusivas em contratos de locação. O Judiciário deve analisar caso a caso, identificando cláusulas abusivas e declarando sua nulidade, garantindo a proteção dos direitos dos locatários.

Tanto a jurisprudência quanto a Doutrina apontam a importância da educação jurídica e da orientação jurídica para os locatários, pois muitas vezes, os locatários assinam contratos de locação sem compreender completamente seus termos e consequências.

A educação jurídica pode ajudar os locatários a entender seus direitos e deveres, identificar cláusulas abusivas e tomar decisões mais informadas durante a negociação e a assinatura do contrato.

Além disso, é fundamental que os locatários busquem orientação jurídica caso tenham dúvidas ou se deparem com cláusulas abusivas no contrato de locação, um advogado especializado em direito imobiliário pode analisar o contrato, identificar irregularidades e orientar o locatário sobre os melhores caminhos a seguir para proteger seus direitos.

Para combater efetivamente a presença de cláusulas abusivas, é crucial que os locatários estejam informados e cientes de seus direitos para buscar orientação jurídica antes de assinar qualquer contrato de locação pode ajudar a identificar e negociar a exclusão de cláusulas abusivas ou solicitar emendas justas para garantir um contrato mais equilibrado. Além disso, os órgãos reguladores e legisladores devem trabalhar continuamente para melhorar as leis de proteção ao consumidor e monitorar o mercado imobiliário para desencorajar e penalizar aqueles que praticam tais abusos.

5 CONCLUSÃO

Concluímos que a identificação e combate a cláusulas abusivas nos contratos de locação de imóveis são cruciais para garantir uma relação mais equitativa e transparente entre locador e locatário. Ao trabalharmos juntos para eliminar tais práticas, estaremos contribuindo para um mercado imobiliário mais justo e sustentável para todos os envolvidos.

Em conclusão, a presença de cláusulas abusivas nos contratos de locação de imóveis é uma preocupação séria que exige a atenção de todos os envolvidos, ao lançar luz sobre essas práticas e defender contratos de locação mais transparentes e justos, podemos trabalhar para criar um mercado imobiliário mais saudável e equitativo tanto para os locadores quanto para os locatários.

Ao longo deste Trabalho de Conclusão de Curso, foi abordado o tema das "Cláusulas Abusivas nos Contratos de Locação de Imóveis", buscando compreender a natureza, as características, a legislação aplicável e a proteção dos locatários frente a essa prática prejudicial nas relações contratuais. A pesquisa foi fundamentada em análise de Legislação, Jurisprudência, Doutrina e literatura pertinente, visando alcançar os objetivos propostos e proporcionar uma visão abrangente e aprofundada sobre o tema em questão.

No desenvolvimento do trabalho, foi possível compreender que as cláusulas abusivas são dispositivos contratuais que causam desequilíbrio substancial entre as partes, prejudicando uma delas de forma excessiva e injusta. Essas cláusulas violam princípios importantes, como a boa-fé objetiva, o equilíbrio contratual e a proteção do consumidor.

A pesquisa revelou que as cláusulas abusivas são uma realidade presente nos contratos de locação de imóveis, transferindo ao locatário obrigações que deveriam ser suportadas pelo locador a exemplo do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo locatário foi citado como uma prática abusiva, se não for determinado em contrato. Essas cláusulas geram desvantagem exagerada ao locatário, desequilibrando a relação contratual.

A lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como lei do inquilinato, é o principal instrumento jurídico para proteção dos locatários contra práticas abusivas. Ela estabelece que as cláusulas abusivas são nulas de pleno direito, ou seja, são consideradas inexistentes e não produzem efeitos no contrato de locação. Essa legislação tem sido importante para coibir práticas abusivas e garantir a justiça nas relações contratuais.

A Jurisprudência e a Doutrina Jurídica também têm desempenhado um papel fundamental na proteção dos locatários contra cláusulas abusivas. Os tribunais têm analisado caso a caso, buscando identificar cláusulas abusivas e declarando sua nulidade. A Doutrina tem trazido reflexões importantes sobre os princípios que norteiam a matéria e a importância de se coibir práticas abusivas nos contratos de locação.

A educação jurídica é um fator relevante para empoderar os locatários, permitindo que eles compreendam seus direitos e deveres no contrato de locação. Buscar informações e orientação jurídica é essencial para identificar cláusulas abusivas e tomar decisões mais informadas durante a negociação e a assinatura do contrato.

A conclusão deste trabalho é que a questão das cláusulas abusivas nos contratos de locação de imóveis é uma realidade a ser enfrentada e solucionada. A proteção dos locatários é fundamental para garantir o equilíbrio e a justiça nas relações contratuais, incentivando a locação como uma alternativa viável para a moradia e para o desenvolvimento de atividades comerciais.

Para tanto, é necessário que os locadores atuem com transparência e clareza na redação dos contratos, fornecendo todas as informações relevantes aos locatários. Por outro lado, os locatários devem buscar informar-se sobre seus direitos e deveres, ler atentamente o contrato e questionar cláusulas que considerem abusivas, ou que não compreendam.

A busca pela segurança jurídica nas relações contratuais é uma premissa importante para promover a confiança entre as partes. A legislação e a jurisprudência devem continuar atentas às demandas sociais e buscar adequar-se às novas realidades, protegendo os direitos dos locatários e garantindo a harmonia nas relações contratuais.

Diante disso, é recomendável que sejam implementadas medidas para fomentar a transparência e a boa-fé nas relações contratuais de locação, como campanhas de educação jurídica, orientação aos locatários e revisão da legislação, a fim de aprimorar a proteção dos direitos dos locatários.

Em síntese, o presente trabalho trouxe à tona a relevância e a atualidade do tema das cláusulas abusivas nos contratos de locação de imóveis, fornecendo uma análise aprofundada sobre suas características, legislação aplicável e proteção dos locatários. A proteção dos direitos dos locatários é um desafio contínuo que exige a atuação conjunta do Poder Judiciário, dos órgãos de defesa do consumidor, da Doutrina e da sociedade como um todo. A busca pelo equilíbrio e pela justiça nas relações contratuais é essencial para uma sociedade mais justa e harmoniosa.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 8.078. Código de Defesa do Consumidor. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República. Diário Oficial da União, Brasília em 11 de setembro de 1990. [Documentos e Leis].

BRASIL. Lei nº 8.245. Lei de Locações de Imóveis Urbanos. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República. Diário Oficial da União, Brasília em 18 de outubro de 1991. [Documentos e Leis].

BRASIL. Lei nº 10.406. Código Civil Brasileiro. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República. Diário Oficial da União, Brasília em 10 de janeiro de 2002. [Documentos e Leis].

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Jurisprudência relevante relacionada a cláusulas abusivas em contratos de locação de imóveis. Informativo nº 678, de 25 de setembro de 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Jurisprudência relevante relacionada a contratos de locação de imóveis.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. Novo Curso de Direito Civil: Contratos. 8^a ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2022.

GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro - Volume III: Contratos e Atos Unilaterais. 14^a ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

SANCHEZ, J. C. Direito Imobiliário de A a Z. São Paulo: Editora Atlas, 2019.

<https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2017/janeiro/clausula-que-retem-50-no-cancelamento-de-contrato-e-abusiva>

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em Espécie. 16^a ed. São Paulo: Atlas, 2016.

<https://www.freitasvallegea.adv.br/multa-no-contrato-de-locacao-na-pratica/>

Práticas abusivas no contrato de locação. Acessado em: 21 de julho de 2023. Disponível em: <https://www.tribunadosmananciais.com.br/noticias/praticas-abusivas-no-contrato-de-locacao>

LATROFE, L. F. N. A. Cláusulas Abusivas Nos Contratos De Locação! Acessado em 21 de julho de 2023. Disponível em: <https://www.cmo.adv.br/direito-contratual/84609-clausulas-abusivas-nos-contratos-de-locacao>.

ANEXO 1

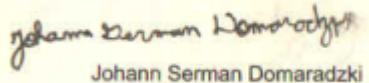
DECLARAÇÃO REVISÃO LÍNGUA PORTUGUESA

(PREENCHER COM LETRA LEGÍVEL)

Eu, Johann Serman Domaradzki, professor (a) de Língua Portuguesa, declaro, para os devidos fins e efeitos, e para fazer prova junto à Coordenação do curso de Graduação em Direito da UNICESUMAR – **Universidade Cesumar**, que realizei a correção gramatical do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado Clausulas Abusivas Nos Contratos de Locação de Imóveis de autoria de Maria de Fatima Martins e Rodrigo de Jesus Martins.

Por ser verdade, firmo a presente declaração.

Ponta Grossa, 26 de outubro de 2023.


Johann Serman Domaradzki

Johann Serman Domaradzki

ANEXO 2

FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE FICHA CATALOGRÁFICA

(Este formulário é de uso exclusivo da biblioteca – SOMENTE PREENCHER)

Dados do solicitante

Nome Completo	Rodrigo de Jesus Martins Maria de Fatima Martins
E-mail	Rodrigomartins_pg@hotmail.com
Telefone Celular	42999237739
Curso	Direito

Dados do documento - TCC

Título completo	Clausulas Abusivas nos contratos de locação de imóveis					
Orientador (a)	Alexandre Barbosa Nogueira					
Co-orientador (a)*						
Número total de páginas	26					
Ano da defesa	2023					
Palavras-Chaves atribuídas pelo Autor (três)	Contratos / Direito Imobiliário Locação/ Aluguel					
Possui ilustração? *	Tabelas	Sim () Não (x)	Quadros	Sim () Não (x)	Figuras	Sim () Não (x)

* Preencher somente se houver

ANEXO 3

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PLÁGIO

(Prática ilegal de apropriar-se da obra de terceiros sem autorização e sem a referência devida)

TÍTULO DE TRABALHO:

Eu Rodrigo de Jesus Martins / Maria de Fátima Martins
declaro que, com exceção das citações diretas e indiretas claramente indicadas e referenciadas, este trabalho foi escrito por mim e, portanto não contém plágio. Eu estou consciente que a utilização de material de terceiros incluindo uso de paráfrase sem a devida indicação das fontes será considerado plágio, e estará sujeito a processos administrativos da Unicesumar e sanções legais.

Por ser verdade, firmo a presente declaração.

Ponta Grossa, 01 de Outubro de 2023.

Rodrigo de Jesus Martins
Maria de Fátima Martins

Nome e/ou assinatura do autor (a)

(Obrigatório a assinatura)