

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

LUCAS FERREIRA DE OLIVEIRA

**A VULGARIZAÇÃO DOS CONTRATOS NA VIDA COTIDIANA, O RISCO À
ATIVIDADE EMPRESARIAL E O PAPEL DO ADVOGADO NAS RELAÇÕES
CONTRATUAIS**

São Paulo

2022

LUCAS FERREIRA DE OLIVEIRA

**A VULGARIZAÇÃO DOS CONTRATOS NA VIDA COTIDIANA, O RISCO À
ATIVIDADE EMPRESARIAL E O PAPEL DO ADVOGADO NAS RELAÇÕES
CONTRATUAIS**

Projeto do Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito para obtenção do título
de Bacharel no Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Orientador: Prof. Dr. Rubens Carmo Elias Filho

São Paulo

2022

LUCAS FERREIRA DE OLIVEIRA

**A VULGARIZAÇÃO DOS CONTRATOS NA VIDA COTIDIANO, O RISCO À
ATIVIDADE EMPRESARIAL E O PAPEL DO ADVOGADO NAS RELAÇÕES
CONTRATUAIS**

Projeto do Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito para obtenção do título
de Bacharel no Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Aprovado em: ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Examinador: Prof. Dr. Rubens Carmo Elias Filho

Examinador(a):

Examinador(a):

*Dedico este trabalho a deus pela saúde e livre
domínio das faculdades mentais, aos meus pais
pelo apoio e ao meu orientador Prof Dr Rubens
Carmo Elias Filho*

Agradecimentos

Em primeiro lugar, a Deus, pela minha vida e saúde, e por permitir que eu alcançasse o nível superior de educação, em segundo lugar agradeço à minha família, em especial os meus pais que dispuseram de ilimitados esforços para me proporcionar as melhores condições possíveis durante o caminho da graduação.

Agradeço à Universidade Presbiteriana Mackenzie pelo elevado nível de ensino, aos meus colegas de turma pelo apoio nas mais diversas horas.

Por fim Ao professor Dr Rubens Carmo Elias Filho, por ter acolhido o meu pedido de orientação e me guiado na escolha do tema e por ter me aberto a possibilidade de acesso ao seu escritório e sua biblioteca para consulta.

A VULGARIZAÇÃO DOS CONTRATOS NA VIDA COTIDIANO, O RISCO À ATIVIDADE EMPRESARIAL E O PAPEL DO ADVOGADO NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS

Lucas Ferreira De Oliveira¹

Resumo: Que a vida moderna é rodeada da celebração de contratos é um fato, todavia essa constante exposição à intervenção do instituto jurídico dos contratos nos atos da vida civil acaba por resultar em certo desprezo por parte dos contratantes ao se atentar a que modo se dá as condições contratuais às quais está por se submeter. Não só pelo fato dos numerosos contratos que nos rodeia, mas também pelo modo como as pessoas tratam a leitura. E diferente não é para aqueles que objetivam realizar empreendimentos de cunho comercial, depositam energia, capital, e se dispõem ao enfrentamento do risco negocial de que sua empreitada não obtenha sucesso. Ora, dado a importância do espaço físico e local em que se instala determinado empreendimento, é o contrato de locação meio pelo qual se é possível ser desfeito ao empreendedor a guarda de seu ponto comercial, desde que tal contrato seja celebrado sob a égide do equilíbrio contratual, paridade de interesses e isonomia entre as partes.

PALAVRAS CHAVES: Palavra; Palavra; Palavra.

Abstract: That modern life is surrounded by the conclusion of contracts is a fact, however this constant exposure to the intervention of the legal institute of contracts in the acts of civil life ends up resulting in a certain contempt on the part of the contracting parties when considering how the conditions are given. contractual obligations to which it is to be submitted. Not only because of the numerous contracts that surround us. Not only because of the numerous contracts that surround us, but also because of the way people treat reading. And it is not different for those who aim to carry out commercial ventures, deposit energy, capital, and are willing to face the business risk that their venture will not be successful. Now, given the importance of the physical space and location in which a given enterprise is installed, the lease contract is the means by which it is possible to protect the entrepreneur from guarding his commercial point, provided that such contract is entered into under the aegis of balance contractual agreement, parity of interests and equality between the parties.

KEYWORDS:

Sumário: 1. Introdução. 2. Da Ação Renovatória. 2.1. Do primeiro requisito. 2.2. Do segundo e terceiro requisito. 3. A Massificação Dos Contratos Na Sociedade. 3.1. Vícios Ocultos e suas consequências. 3.2. Condição de contratação e Paridade de Forças. 4. Do risco à atividade empresária do empreendedor que desconhece da lei de locação, e dos requisitos da ação renovatória 4.1. Do direito de preferência e clausula de vigência nos contratos de locação como proteção ao locatário. 4.2. A cláusula de vigência como proteção ao locatário. 4.3. Do

¹ Lucas Ferreira, acadêmico de direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie. Conclusão do curso 1º semestre de 2022.

surgimento da obrigação com eficácia real 4.4 A adequação do contrato a valores éticos, sociais e justos. 4.5. A igualdade de condições.5. Conclusão. Referências.

1 INTRODUÇÃO

Diante do crescente surgimento de empreendimentos, e ingresso de pessoas no empreendedorismo que não estão habituadas ou possuem um entendimento mais amplo de toda a operação da gestão negocial, somado ao fato de que na vida civil estamos constantemente rodeados por contratos e que acabam por serem menosprezados em nossa vida cotidiana, é fato que a ausência de um operador do direito na elaboração destes contratos acaba por resultar além de litígios, perdas das quais as partes não imaginavam que lhes seriam acometidos.

Com o anseio de se reforçar a importância do advogado nas relações contratuais, ademais a aquelas das quais permeiam o mundo dos negócios e empreendimentos, tem se por finalidade demonstrar o quanto é válido a intervenção de um profissional do direito nas relações contratuais e sua capacidade de reduzir, ou até mesmo isentar os riscos dos quais um contrato quando celebrado em dissonância de conhecimento jurídico entre as partes pode expor a exemplo o empreendedor de um negócio físico.

Há intenção, portanto, de lançar um novo olhar para a elaboração dos contratos de locação, afastar o paradigma vigente de que em razão de um mundo cada vez mais conectado, de fácil acesso à informação, e de célere exigência em dirimir questões formais das quais cercam as pessoas de seus reais objetivos, como no caso do empreendedor cujo anseio maior é o de ver o seu negócio em operação, a dispensa do advogado na gestão contratual é tida como inevitável e até necessária para o corte de custos no surgimento de um empreendimento.

2 DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Cabe ressaltar que o instituto presente na lei de locações para defesa dos empreendimentos que se sustentam em imóveis locados e que deles têm relação que excede muito além da simples utilização do espaço, decorre também uma construção patrimonial inerente ao empreendedor, tido como “fundo de comércio”, à medida que tem por função a proteção do direito do locatário ali prevalecer no espaço físico, também elenca requisitos dos quais são imprescindíveis sua existência para que seja possível ao locatário lançar mão deste recurso em defesa de seu empreendimento.

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.²

2.1 Do primeiro requisito

O primeiro requisito elencado em lei preza quanto à forma e vigência do contrato, definindo que o contrato seja celebrado em sua forma escrita e tenha prazo determinado, o que por consequência já resulta em desqualificação dos contratos verbais, além daqueles que têm por prazo tempo indeterminado. Conforme preceitua Silvio de Salvo Venosa:

No entanto, quer-nos parecer que a nova dicção legal pretende excluir da renovação a locação que possui interregno de vigência verbal, ou a vigente por prazo indeterminado. Não é possível nessa matéria a fixação de uma regra apriorística, já que muito importará, em cada julgado, o exame da situação de fato e as conveniências jurídicas. Não se admite o somatório, se houve locatários diferentes, que não sejam sucessores do locatário.³

2.2 Do segundo e terceiro requisito

O segundo requisito definido por lei é o de que o prazo mínimo do contrato a se renovar ou a somatória dos prazos ininterruptos dos contratos escritos sejam de cinco anos, neste requisito se é necessário a decorrência do tempo, garantindo a possibilidade de renovação somente a aqueles que tenham permanecido no imóvel por no mínimo cinco anos, já no terceiro requisito o que se nota é que o ramo comercial que se explora seja de ao menos três anos, é entendimento que o prazo de três anos é o mínimo necessário para formação de clientela, e que a atividade pode ser ampliada ou reduzida, mas não de natureza diversa (Luiz Antônio Scavone Jr)⁴.

O artigo 51 à medida que possibilita ao locatário proteger o seu ponto comercial de liberalidade do locador em dispor do seu imóvel de maneira ilimitada e a qualquer tempo sem a incidência de nenhuma adversidade, sem justa motivação, implicando em duras

² BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Congresso Nacional. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm >. Acesso em 10 mai. 2022.

³ VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 05 mai. 2022.

⁴ MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da existência**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p.132.

consequências às atividades comerciais que ali prevalecem, também acaba por exercer seletividade a aqueles que podem fazer jus da ação renovatória, excluindo os locatários que de maneira desatenta ou por desconhecimento da própria lei, quando desassistidos, celebram contratos de locação incomunicáveis com os requisitos que a lei dispõe.

3 A MASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS NA SOCIEDADE

Que a vida moderna é rodeada da celebração de contratos é um fato, todavia essa constante exposição à intervenção do instituto jurídico dos contratos nos atos da vida civil acaba por resultar em certo desprezo por parte dos contratantes ao se atentar a que modo se dá as condições contratuais às quais está por se submeter. Não só pelo fato dos numerosos contratos que nos rodeia, mas também pelo modo como as pessoas tratam a leitura.

Conforme cita o artigo: “A banalização dos contratos de prestação de serviços, por parte do contratante”⁵ expõe a pesquisa “Retratos da leitura” realizada pelo IBGE, 44% da população brasileira não lê e 30% nunca comprou um livro.

É no contrato que se consolida a conjugação de vontades dos indivíduos, instrumento pelo qual formalizam seu negócio jurídico com o escopo de que estas vontades sejam efetivadas e não encontrem atrito. Conceitua Marcos Bernardes Mello:

O contrato é uma espécie de negócio jurídico, isto é, um ato humano em que tem papel preponderante a vontade dirigida a um determinado fim. Assim, ações diversas como a instituição de um testamento, a compra e venda de uma casa e a constituição de uma sociedade empresária são negócios jurídicos – respectivamente, unilateral, bilateral e plurilateral – visto que todos, em tese, não foram obrigados a celebrá-los (sendo, assim, produto de seus desejos de interferirem na ordem econômica do mundo real) e, em maior ou menor grau, puderam dispor, por exemplo, sobre a partilha dos bens, o valor do imóvel negociado e as quotas-partes de cada um na sociedade. O negócio jurídico seria a expressão máxima do poder que o homem tem de dispor sobre si mesmo, e de, assim, obrigar-se em relação a outra pessoa e ter outro obrigado a si. “Os negócios jurídicos bilaterais se formam a partir de manifestações de vontade distintas, porém coincidentes, recíprocas e concordantes sobre o mesmo objeto. [...] Forma-se o negócio jurídico bilateral no momento em que os figurantes materializam o acordo. Em geral, há uma oferta (= proposta) e uma aceitação, negócios jurídicos unilaterais que se soldam pelo consenso”.⁶

3.1 Vícios Ocultos e Suas Consequências

⁵ GARCIA, Vinicius. A banalização dos contratos de prestação de serviços, por parte do contratante. JUS, 26 fev. 2022. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64406/a-banalizacao-dos-contratos-de-prestacao-de-servicos-por-parte-do-contratante> . Acesso em 01/11/2021

⁶ MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da existência**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p.128.

Portanto, em muitos dos contratos, a conjugação das vontades ali presente pode ser evitada de vícios ocultos com o escopo de lesar a outra parte, ou obter vantagem, o que enseja assim, além de posterior disputa judicial, prejuízos que quando não revertidos de imediato, tornam-se irreversíveis. O fato é que na elaboração de um contrato, a assistência de um operador do direito somente para uma das partes, ou até mesmo sua completa ausência, invariavelmente pode resultar em um contrato “desequilibrado”, isto é, o contrato em sua redação acaba por beneficiar aquele que foi assistido, em detrimento daquele que não fora.

3.2 Condições de Contratação e Paridade de Forças

Segundo Leonardo Estevam de A. Zanini em seu artigo intitulado: A contratação na sociedade massificada e as condições gerais de contratação no direito alemão. “Diante do quadro de hipossuficiência de uma das partes e da força econômica da outra, a liberdade contratual permite que a parte mais forte desequilibre a relação contratual a seu favor, o que se agrava em muito pelas particularidades das condições gerais de contratação”⁷.

Quanto à importância da assistência do advogado, externa posicionamento similar Paulo Lobo, de modo que dispõe:

Dir-se -á que a indispensabilidade do advogado pode dificultar o acesso à justiça nesses casos. Tal argumento é insubsistente, porque o direito ao advogado e à assistência jurídica integral é garantia de todo cidadão. Para Raimundo Faoro, “a vantagem de se livrar do advogado é aparente, porquanto na verdade ele fica ao desamparo da assistência do profissional habilitado, muitas vezes enfrentando a outra parte assistida por profissional de grande competência e habilidade”⁸
A cidadania sai maculada se não há igualdade de meios técnicos, quando uma parte é de fendida por profissional e outra não, fazendo com que os mais fracos sejam entregues à própria sorte, à sua inexperiência e ao desconhecimento dos procedimentos e do aparelho judiciário⁹.

4 Do risco à atividade empresária do empreendedor que desconhece da lei de locação, e dos requisitos da ação renovatória

⁷ ZANINI, Leonardo Estevam de A. A Contratação na sociedade Massificada e as condições gerais de contratação no direito alemão. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia**. P. 664-688. Disponível em: < <https://seer.ufu.br/index.php/revistafadir/article/view/55788> > Acesso em: 15 mai. 2022. p. 667

⁸ FAORO, Raymundo. A relação do Judiciário com o advogado. **Revista do Instituto dos Advogados do Estado do Espírito Santo**, 1990. p.11-17.

⁹ LÔBO, Paulo. **Comentários ao Estatuto da Advocacia e da OAB**. 13. ed. Editora Saraiva, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617333/>. Acesso em: 15 mai. 2022. p.36

Nesta seara, das diversas situações contratuais possíveis, podemos tomar como a escopo a situação de vulnerabilidade da qual se encontra o empreendedor que celebra contrato de locação de imóvel para ali estabelecer um ponto comercial, realiza investimentos, dedica tempo para o desenvolvimento comercial de sua atividade naquele ponto que por ele fora “avivado” economicamente, e então é surpreendido quando na renovação contratual do imóvel locado encontra a recusa por parte do locatário.

Perder a preferência de renovação contratual do ponto comercial implica em duras consequências, tanto para o empreendedor de fato quanto para a sociedade de maneira geral, em razão da queda de um dos pilares da atividade empresária que é o ponto, sua localização geográfica e o aqui ali fora construído materialmente e imaterialmente, não só consumidores figurariam no polo passivo de prejudicados, trabalhadores perdem seu emprego e por consequência deixam de ser também consumidores, o que afeta a economia como um todo.

A recusa de renovação contratual por parte do locador dá causa a aquilo que todos na sociedade refutam e temem, a injustiça. Sobre a injustiça que se estabelece ante a possibilidade de o empresário perder o seu ponto comercial, discorre Alfredo Buzaid do seguinte modo:

O locatário que, fundando ou mantendo um estabelecimento comercial ou industrial em imóvel alheio, torna conhecido o respectivo local, para ele atraindo vultuosa clientela, à custa de pertinaz propaganda e de porfiados esforços, contribui em larga escala para a valorização, para o aumento de seu valor locativo e do próprio valor venal. A propriedade comercial, abrangendo todo esse conjunto de elementos materiais e imateriais, que formam o chamado fundo de comércio, é protegida em numerosos países contra o enriquecimento exagerado do proprietário, pois sem essa proteção legal perderá o locatário, vítima de novas luvas extorsivas no fim de cada período contratual, ou de expulsão sumária, todo o fruto desse seu ingente trabalho e esforçadíssima cooperação. A preferência do arrendatário à renovação do contrato de locação de imóvel ocupado por estabelecimento de comércio ou de indústria é, pois, um direito que lhe deve ser reconhecido de modo expresso por amor aos princípios da mais elementar justiça¹⁰

Tendo em vista todos os empenhos por parte do locatário como supracitados, em dar caráter comercial ao seu ponto e nele desenvolver atividade econômica, a retirada injustificada desse locatário em benefício do locador, além de injusto ao locatário, confere ao locador

¹⁰ BUZOID, Alfredo. **Da ação renovatória**. v. 1. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981. p. 129.

enriquecimento sem causa, e nesse sentido assevera Silvio de Salvo Venoso: “O direito a renovação vem imbuído de inelutável intuito de evitar o enriquecimento injustificado do locador, que poderia se locupletar com o ponto formado pelo locatário.”¹¹

É verdade que de certa forma há uma limitação no exercício do direito de propriedade por parte do proprietário do imóvel, e que este, tenta a todo modo driblar a possibilidade do cabimento desta ação, ensejando em prejuízo para com aquele que alugou seu imóvel e ali construiu um estabelecimento comercial, todavia, o que se vê nesta situação é o afastamento do princípio da função social da propriedade, da qual decorre o fato de que não pode o interesse do proprietário se sobrepor ao interesse social.

Previsto no art. 5 CF, inc XXIII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social¹²

Com a progressão das sociedades e suas relações, atribuir caráter estático e individualista a direitos fundamentais é um erro que não cabe nos dias atuais, Gilmar Mendes em seu curso de direito constitucional ao abordar o princípio da função social nos atenta para este novo panorama. Discorre:

“Para se ter ideia da importância que esse princípio assumiu no mundo contemporâneo, basta se ter presente o que diz o art. 14-2 da Constituição da Alemanha — “a propriedade obriga” —, um postulado que configura, sem sombra de dúvida, a mais radical contraposição ao dogma individualista que reputava sagrado o direito de propriedade e assegurava ao seu titular, em termos absolutos, o poder de usar, gozar e dispor dos seus bens — jus utendi, fruendi et abutendi —, sem nenhuma preocupação de caráter social”.¹³

É possível então que o locatário tome em sua defesa a possibilidade de invocar a ação renovatória, todavia, para que seja possível o cabimento da ação, deve seu contrato de locação

¹¹ VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 05 mai. 2022. p.210

¹² BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Congresso Nacional, 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm >. Acesso em 05 mai. 2022.

¹³ MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo G. **Curso de direito constitucional**. 15ªed. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553618088/>. Acesso em: 19 mai. 2022.

obedecer aos requisitos dispostos pela lei. Como por exemplo o inc II do art. 51 da lei de locação:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos¹⁴

estes requisitos podem não estar disponíveis ao locatário, que de maneira desatenta celebra contrato com prazo inferior a cinco anos.

É entendimento páreo o de que o ponto comercial constitui o estabelecimento comercial do qual trata o art. 1142 do código civil, discorre o proeminente doutrinador Rubens Requião da seguinte forma:

O fundo de comércio ou estabelecimento comercial é o instrumento da atividade do empresário. Com ele o empresário comercial aparelha-se para exercer sua atividade. Forma o fundo de comércio a base física da empresa, constituindo um instrumento da atividade empresarial¹⁵

O empreendedor, quando desassistido de um advogado pode vir a celebrar contrato de locação que atua em seu desfavor, sendo a exemplo, a hipótese em que o contrato é redigido a fim de evitar que o locatário possa lançar mão da grande proteção da qual cuida o art. 51 da lei 8.245/91 de modo que na elaboração do contrato e na importância jurídica que locador e locatário atribuem ao contrato de locação pode se vê ausentes os requisitos que proporcionam o cabimento de ação renovatória, resultando assim em ausência de proteção ao ponto comercial.

É fato que em razão do passar do tempo, empenho e dedicação, edifica o locatário no ponto em que loca, o conhecido fundo de comércio, composto por clientela e agregada notoriedade da qual revestiu o empreendedor a este ponto, tornando-se assim parte intrínseca de sua empresa ou negócio.

Acerca do ponto comercial, dispõe Luiz Fernando do Vale Almeida Guilherme:

O fundo de comércio nada mais é que a construção, ao longo do tempo, da clientela e do notório reconhecimento de seu estabelecimento, bem como a fidelidade de seus fregueses. Reconhece-se três anos como tempo mínimo para que se construa esse patrimônio. Injusto seria se a lei não protegesse o detentor desse fundo de comércio, posto que é fruto exclusivo do trabalho do comerciante e que, em muitos casos, é

¹⁴ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Congresso Nacional. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm >. Acesso em 10 mai. 2022.

¹⁵ REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito comercial**, p. 270.

intransferível, intimamente ligado ao local físico em que está estabelecido. Caso o locatário perca o ponto comercial, este dificilmente será transferido para outro local com a mesma clientela.¹⁶

4.1 Do direito de preferência e cláusula de vigência nos contratos de locação como proteção ao locatário

Presente na lei de locações o direito de preferência não deixa de representar de um modo proteção ao locatário e sua atividade, dispõe o art. 27 da lei 8.245/91:

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.¹⁷

É necessário que o locador quando objetivamente buscar vender seu imóvel comunique ao locatário, tal comunicação deve ser de maneira escrita, indiferente se judicial ou extrajudicial, desde que contenha as informações a que se propõe a vender, tais quais condições e formas de negociação. Em razão da celeridade pela qual preza as relações negociais nos dias de hoje, a predileção por via extrajudicial é plausível.

Luiz Fernando do Vale de Almeida discorre:

Em relação à notificação, a opção pela via extrajudicial se configura como opção mais plausível, por seu menor custo e maior celeridade, observando-se que a notificação judicial é mais dispendiosa e mais morosa. A recusa do locatário em receber a notificação não impedirá de se iniciar o prazo de caducidade da oferta, como veremos adiante, sendo que a recusa deverá ser devidamente certificada pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos.¹⁸

Este dispositivo da lei ampara tanto as locações comerciais quanto residenciais, com a existência desse artigo se vê defeso ao locatário a possibilidade de simulação por parte do

¹⁶ Fernando do Vale Almeida Guilherme, Luiz. **comentários a lei de locações lei n. 8.245. de 18 de outubro de 1991**. Barueri: Manole. 2017. p.34

¹⁷ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Congresso Nacional. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm >. Acesso em 10 mai. 2022.

¹⁸ GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Barueri: Editora Manole, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520454824/>. Acesso em: 11 mai. 2022.

locador com o fim de conferir ao seu imóvel a condição anterior à de locação, garante iguais condições de compra ao locatário na hipótese de real venda de imóvel.

Na mesma linha segue pensamento do proeminente doutrinador Sílvio de Salvo Venosa em sua obra, comentários da lei do inquilinato:

Com a preferência do inquilino, a Lei visa não só diminuir os riscos de uma venda simulada, que rompe na maioria das vezes a locação, como também facilitar a permanência do inquilino no imóvel, sua moradia ou seu comércio. Aplica-se tanto à locação residencial como à não residencial. Tendo em vista maiores facilidades na presente lei de denúncia quase incondicionada da locação, perde hoje de importância o direito em estudo.¹⁹

Injusto seria se a aquele que já possui uso e gozo de determinado imóvel não lhe fosse ofertado também a possibilidade de se tornar proprietário com a obtenção da oportunidade de dispor do bem em questão, ressaltando aqui o fato de que em muito mais interessa a aquele que figura como locatário adquirir a propriedade ao invés de um terceiro que muitas das vezes surge posterior à locação.

Ainda que não se espere do locatário possibilidade de realização da compra de um imóvel em localização privilegiada que certamente possui valor em muito elevado em razão de diversos fatores, como especulação imobiliária, na hipótese de que o imóvel locado seja vendido, não se perde o ponto comercial pelo fato de insuficiência financeira para a compra do imóvel, aquele locatário que possui contrato que se atentou à cláusula de vigência.

4.2 A cláusula de vigência como proteção ao locatário

É a inserção da cláusula de vigência no contrato de locação que garante ao locatário a possibilidade de defesa do período de seu contrato e ponto comercial, de certo, o locatário que celebra contrato quando na assessoria de um operador do direito, tal qual um advogado, não se vê de nenhum modo desamparado em situação como esta, surgimento de terceiro ao negócio que até então não possuía relação contratual. Conclui, portanto, que é imprescindível em um contrato de locação comercial a presença da cláusula de vigência, tendo em vista a proteção da qual ela pode conferir ao locatário. Presente no art. 8º da lei 8.245/91.

¹⁹ VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 05 mai. 2022. p. 145

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.²⁰

Conforme dispõe o artigo oitavo da lei de locação, a cláusula de vigência por si só não produz efeitos, é necessário que o tempo de locação seja determinado e que este contrato seja averbado junto à matrícula do imóvel.

E mais uma vez reforça-se aqui para o fato de que aquele que celebra contrato de locação na ausência de assessoria do profissional do direito pode não se atentar a estes requisitos dos quais a lei dispõe, ou até mesmo desconhecer desta possibilidade de proteção à sua locação, tal condição implica risco ao seu ponto de comércio e tudo que dele decorre.

4.3 Do surgimento da obrigação com eficácia real

O surgimento da obrigação com eficácia real decorrente deste artigo necessita que o contrato de locação atenda a todos os requisitos que a lei dispõe.

Nas palavras de Silvio de Salvo Venosa:

Não basta, porém, que o contrato seja registrado. São três os requisitos para que o contrato valha contra terceiros adquirentes: (a) o contrato deve estar com vigência por prazo determinado, (b) deve conter cláusula de vigência para o caso de alienação e, finalmente, (c) deve ser averbado junto à matrícula do imóvel. Há necessidade dos três requisitos para possibilitar a denúncia. Nesse caso, temos um instituto jurídico que denominamos obrigação com eficácia real.²¹

Luiz Fernando do Vale intitula como precavido, reconhecendo não se tratar se situação trivial a aquele que figura como locatário cuidar da cláusula de vigência:

O adquirente que comprar imóvel sobre o qual recaia uma relação locatícia poderá, em regra, denunciar o contrato, para que o locatário o desocupe em noventa dias, com

²⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Congresso Nacional. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm >. Acesso em 10 mai. 2022.

²¹ VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 05 mai. 2022.p.71

o fundamento de que, como adquirente, não fez parte da relação jurídica havida entre locador e locatário. Porém, se o locatário for precavido e levar seu contrato de locação a ser averbado na matrícula do imóvel, gozará de proteção jurídica, posto que a averbação é o ato pelo qual se dá publicidade aos negócios jurídicos, ganhando assim oponibilidade contra terceiros.²²

Importante destacar que as relações contratuais que delas decorrem atividades econômicas devem ter por objetivo conformidade ao que se preza o art. 170 da constituição federal:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente;

(Revogado)

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.

(Revogado)

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995)²³

4.4 A adequação do contrato a valores éticos, sociais e justos

Obedecer aos preceitos da justiça social, tais quais, elencados pelo referido artigo e citados por Paulo Lobo em sua obra *Comentários do Direito Civil*:

O da valorização do trabalho humano, o dos valores sociais da livre iniciativa, o da soberania social, o da propriedade privada e de sua função social, o da livre concorrência, o da defesa do consumidor, o da defesa do meio ambiente, o da redução das desigualdades sociais e regionais, o do pleno emprego, o da preferência para as pequenas empresas.²⁴

²² GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. *Comentários à Lei de Locações*: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Barueri: Editora Manole, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520454824/>. Acesso em: 11 mai. 2022. p.12

²³ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Congresso Nacional, 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm >. Acesso em 05 mai. 2022.

²⁴ LÔBO, Paulo. *Direito Civil 3 - Contratos*. [São Paulo]: Editora Saraiva, 2017. 9788547229146. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547229146/>. Acesso em: 20 mai. 2022. p. 172

A celebração contratual quando se dá entre particulares, sem a intervenção do advogado dificilmente tomará por objetivo corresponder a valores sociais, éticos ou de defesa do mais fraco em relação ao mais forte, cuidando tão somente e só a uma análise simplista da relação que os contratantes estão por se submeter.

Paulo Lobo ensina que a história nos mostra uma outra face da liberdade contratual, o exercício de controle por parte dos poderosos em relação aos contratantes vulneráveis só pode ser barrado ou inibido diante da intervenção externa seja social ou estatal por meio da via legislativa e judicial.

A história ensina que a liberdade contratual transformou-se nas mãos dos poderosos em instrumento iníquo de exploração dos contratantes vulneráveis. Quem utiliza instrumentos contratuais para o exercício, ainda que legítimo, do poder negocial deve se submeter a controle social ou estatal. O exercício de poder implica submissão do outro. Seu controle tem como ponto de partida a identificação de quem a ele se submete, para que seja protegido dos abusos e excessos. Portanto, em relação ao poder negocial dominante, o controle preventivo ou repressivo se dá pela intervenção legislativa e judicial, de modo a proteger o juridicamente vulnerável.²⁵

De modo que só se presume ausência de controle em situações de paridade contratual, tanto por condições de informação e conhecimento do qual as partes podem estar munidas quanto suas capacidades de negociação em razão daquilo que dispõe.

Assim também externa posicionamento Paulo Lôbo:

Dispensa-se o controle quando, no contrato, os figurantes são presumivelmente iguais, seja porque os riscos econômicos são equivalentes, seja porque ambos detêm o domínio das informações, seja porque os poderes de barganha se encontram equilibrados. São iguais por presunção, pois não se pode exigir igualdade absoluta entre eles, dado a que sempre haverá entre os contratantes desigualdades pessoais, sociais e econômicas, que não são utilizadas para exercício de poder ou de exploração de um contra o outro.²⁶

4.5 A igualdade de condições

Ademais, conforme cita Leonardo Estevam de Assis Zanini (2017), O modelo contratual tradicional, de liberdade no que toca à autocomposição de interesses e igualdade de condições, teve seu espaço reduzido substancialmente, representando, hodiernamente, apenas uma pequena parcela do mundo negocial.

25 LÔBO, Paulo. **Direito Civil 3: Contratos**. 4.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547229146/>. Acesso em: 17 mai. 2022. p. 23

26 Ibidem.

Dado a condição da necessidade de conhecimento específico da lei de locação, se justifica a necessidade da tomada de assistência da advocacia por parte dos empreendedores que estão na iminência da celebração contratual de locação, ainda que diversos fatores sociais, tais quais a sociedade culturalmente tende a acreditar ser ela capaz de dirimir os mais diversos conflitos e pendências, econômicos como a necessidade de corte de custos para viabilização dos projetos que estão em sua fase inicial, impulsionem e direcionem a contratação de modo célere, fácil e dinâmico, e que princípios contratuais como autonomia da vontade e liberdade de contratar reforcem esse aspecto.

5 CONCLUSÃO

Dos contratos massificados, da celeridade e dinamismo que a vida cotidiana exige, da necessidade de corte de custos, da cultura “faça você mesmo”, extrai-se que a celebração contratual nos ditames atuais vista sob a perspectiva do cidadão comum pode parecer ideal e esclarecida, decorre, todavia de situação adversa à realidade fática jurídica. A lei de locações em sua extensão elenca mecanismos dos quais o locatário pode se valer para defender seu ponto comercial, entretanto, a celebração contratual longe da assessoria da advocacia com o objetivo de facilitar as relações e conferir a elas viabilidade prática, demonstra ser em sua essência prejudicial tanto ao locatário, quanto à sociedade de maneira geral, conforme importância social e econômica que decorre do ponto comercial.

Resta, portanto, evidenciado a necessidade que o empreendedor, empresário e até mesmo aquele que figura como locador, de maneira geral deve se atentar para a celebração de contratos de locação comercial.

A construção de um “ponto” comercial em muito consome ao indivíduo e seus recursos, além da relevância econômica que passa a tomar o surgimento de um estabelecimento comercial, e da profunda conexão ao lugar físico que ocupa, será tão somente um contrato de locação bem elaborado e ajustado entre as partes, capaz de construir e manter edificado aquilo que a duras conquistas e árduo trabalho vai se consolidando.

A busca pelo equilíbrio contratual e justiça social, figura como coadjuvantes ou se quer são levados em consideração quando a conjugação das vontades é consolidada pelo instrumento dos contratos celebrados por indivíduos à própria sorte ou à sorte do outro que em muito pode estar municiado em obter vantagem em detrimento a aquele está presente na outra parte contratual.

Por fim o que se demonstra é a grande necessidade de cuidado por parte dos contratantes que devem em uma relação contratual de locação comercial sempre buscar a assessoria da advocacia, para que este contrato quando na sua formatação não implique em prejuízos futuros ao empreendedor e à sociedade em geral, guardada a sua relação com os estabelecimentos comerciais que impulsionam a economia como um todo em seus mais diversos aspectos.

Buscou-se aqui demonstrar o quanto a sociedade muitas vezes está por se distanciar dos seus direitos e garantias, quando diante da liberdade contratual e princípio da autonomia da vontade ilude-se achando que por si só é suficiente para contratar livremente com qualquer pessoa e sob quaisquer condições de modo que não se verá afetada no futuro e a dispensa do advogado resulta em corte de custos e obtenção de vantagem financeira na contratação.

Protege o legislador o locatário, todavia é necessário que a lei conte com requisitos para que essa proteção não implique em direitos e garantias excessivos ao locatário em detrimento do locador, entretanto, não previu o legislador que a postulação de requisitos na lei é uma via de mão dupla, à medida que tenta estabelecer paridade e justiça entre as partes, inevitavelmente exclui dessa proteção aqueles que da lei de locação não conhecem seus requisitos em virtude do fato que o cidadão que tem seu intelecto direcionado à parte dos seus empreendimentos e gestão negocial não consegue abarcar aspectos dos quais cuidam os operadores do direito que guardam íntima relação com a legislação do país.

Diante do exposto, a argumentação de intervenção da advocacia na gestão contratual em que pese, diante dos contratos de locação comercial, resulta em um retorno às origens contratuais, em um contrato sólido e capaz de na hipótese de surgimento posterior de conflitos, atender ao anseio de justiça que as partes ambicionam, conseqüentemente tornando a sociedade mais justa e social.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Congresso Nacional, 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm >. Acesso em 05 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Congresso Nacional. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm >. Acesso em 10 mai. 2022.

BUZUID, Alfredo. **Da ação renovatória**. v. 1. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

FAORO, Raymundo. A relação do Judiciário com o advogado. **Revista do Instituto dos Advogados do Estado do Espírito Santo**, 1990. p.11-17.

GARCIA, Vinicius. A banalização dos contratos de prestação de serviços, por parte do contratante. JUS, 26 fev. 2022. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64406/a-banalizacao-dos-contratos-de-prestacao-de-servicos-por-parte-do-contratante> . Acesso em 01/11/2021

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Barueri: Editora Manole, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520454824/>. Acesso em: 11 mai. 2022.

LÔBO, Paulo. **Comentários ao Estatuto da Advocacia e da OAB**. 13. ed. Editora Saraiva, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617333/>. Acesso em: 15 mai. 2022.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil 3: Contratos**. 4.ed. São Paulo : Editora Saraiva, 2017. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547229146/>. Acesso em: 17 mai. 2022.

MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo G. **Curso de direito constitucional**. 15ªed. São Paulo: Editora Saraiva, 2020. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553618088/>. Acesso em: 19 mai. 2022.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da existência**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2003

ZANINI, Leonardo Estevam de A. A Contratação na sociedade Massificada e as condições gerais de contratação no direito alemão. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia**. P. 664-688. Disponível em: < <https://seer.ufu.br/index.php/revistafadir/article/view/55788> > Acesso em: 15 mai. 2022.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, LUCAS FERREIRA DE OLIVEIRA

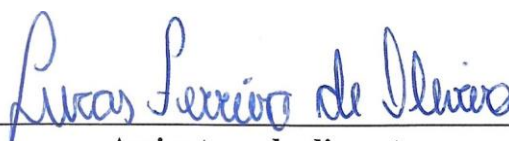
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41720075, período Matutino, turma A, tendo realizado o TCC com o título: A VULGARIZAÇÃO DOS CONTRATOS NA VIDA COTIDIANA, O RISCO À ATIVIDADE EMPRESARIAL E O PAPEL DO ADVOGADO NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS

sob a orientação do(a) Professor(a) DR. RUBENS CARMO ELIAS FILHO

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 20 de Maio de 2022 .



Assinatura do discente