

Inspere
Programa de Ensino

Mayara Bozzini

**Possibilidade de Reconhecimento de Obrigação Perpétua em Contratos de Locação
celebrados por longo prazo.**

São Paulo
2019

Mayara Bozzini

**Possibilidade de Reconhecimento de Obrigação Perpétua em Contratos de Locação
celebrados por longo prazo.**

Trabalho de conclusão de curso para aprovação na Pós-
Graduação em Direito Empresarial da Instituição Insper.
Orientadora: Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque.

São Paulo
2019

Bozzini, Mayara.

Possibilidade de Reconhecimento de Obrigação Perpétua em Contratos de Locação celebrados por longo prazo.

Mayara Bozzini. – São Paulo, 2019.

24 f.

Trabalho de Conclusão de Curso – Insper, 2019.

Orientadora: Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque

1. Contrato de Locação 2. Obrigação Perpétua 3. Longo Prazo 4. Prazo Indeterminado I. Mayara Bozzini II. Possibilidade de Reconhecimento de Obrigação Perpétua em Contratos de Locação celebrados por longo prazo.

Mayara Bozzini

**Possibilidade de Reconhecimento de Obrigação Perpétua em Contratos de Locação
celebrados por longo prazo.**

Trabalho de conclusão de curso para aprovação na Pós-
Graduação em Direito Empresarial da Instituição Insper.
Orientadora: Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque.

Data de Aprovação: _/_/_

Banca Examinadora

Pamela Gabrielle Romeu Gomes Roque

Orientadora

Instituição Insper

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo abordar a possibilidade jurídica de reconhecimento de obrigação perpétua em contratos de locação firmados por longo prazo. O tema foi escolhido, pois tem grande potencial de gerar debate, uma vez que não está consolidado na doutrina ou legislação e o conflito ocorre prática conforme decisões jurisprudenciais. Em vista disso, o trabalho foi elaborado com base nas disposições da legislação pátria, pesquisa bibliográfica e posicionamento majoritário da jurisprudência e doutrina. Em um primeiro momento foi abordado o conceito de contrato de locação e a relação com os princípios aplicáveis da Teoria Geral das Obrigações no Direito Civil. Em seguida foi abordado o prazo da locação conforme legislação, doutrina e jurisprudência e também as hipóteses de desfazimento da relação locatícia previstas em lei. Posteriormente, foi tratada a questão sobre o abuso de direito na cláusula de renovação automática e a responsabilidade do fiador nos contratos de locação. E por fim, foi estabelecido conceito de obrigação perpétua.

Palavras-chave: Contrato de Locação. Obrigação Perpétua. Longo Prazo. Prazo Indeterminado.

ABSTRACT

The present assignment aims to address the legal Recognition of any unbroken obligations in long-term lease agreements. This theme was been chosen because it can bring forth interesting debates, since it is not consolidated in the doctrine or legislation and the conflict occurs practice according to jurisprudential decisions. That considered, this assignment is based on the national legislation provisions, bibliographical research, and the positioning of the main judge-made law, and legal doctrine. Initially, it was taken into consideration the concept of a lease agreement based on the main principles of the general theory of the civil law. Then the lease term was approached in accordance with the doctrine and jurisprudence legislation, and also in the hypothesis of any undoing of the lease relationship established by law. Then, we analyzed the issue of right abuse in the automatic renewal clause, and the liability of the guarantor in the lease contracts. Finally, the concept of perpetual obligations was established.

Keywords: Lease Agreement. Perpetual lifetime Obligation. Long term contract. Indefinite period.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	06
1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO	08
1.1 Conceito.....	08
1.2 Princípios fundamentais do direito contratual aplicáveis à locação.....	08
1.2.1 Princípio da autonomia da vontade.....	08
1.2.2 Princípio do consensualismo.....	09
1.2.3 Princípio da obrigatoriedade dos contratos.....	09
1.2.4 Princípio da boa-fé.....	09
2 O PRAZO DA LOCAÇÃO	11
2.1 Legislação.....	11
2.2 Doutrina.....	12
2.3 Jurisprudência.....	12
2.4 Desfazimento da relação locatícia.....	15
3 CLÁUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA	17
3.1 Abuso de direito na cláusula de renovação automática.....	17
3.2 Responsabilidade do Fiador.....	18
4 OBRIGAÇÃO PERPÉTUA	21
4.1 Conceito.....	21
CONCLUSÕES	22
REFERÊNCIAS	23

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso aborda como tema a possibilidade de reconhecer contratos de locação firmados por longo prazo em obrigação perpétua.

A temática foi escolhida em função da afinidade com a matéria e porque o potencial de gerar debate é muito grande, tendo em vista que está previsto na prática jurídica, mas a legislação e a doutrina não trata do tema de maneira aprofundada.

No curso de pós-graduação em Direito Empresarial não foi possível um estudo mais aprofundado sobre o tema, mas foi tratado na matéria de Contratos Empresariais. Sendo assim, o presente trabalho permitiu um melhor conhecimento da temática, resultando em uma análise teórica e social sobre o tema.

A obrigação perpétua em contratos de locação não possui previsão em lei e por vezes a doutrina não adentra neste assunto, porém na prática, que é o que vemos em decisões jurisprudenciais, o tema é mais recorrente. Dessa forma, torna-se uma questão polêmica em função do nosso ordenamento jurídico ser omissivo a esse respeito.

A importância do tema se dá especialmente pelo fato de que é muito comum vermos na prática contratos de locação firmados por longo prazo, com diversos números de renovações automáticas. E como a legislação é mais favorável à locatária, permitindo a rescisão imotivada somente por parte dela, exceto quando o prazo da locação está vigendo por tempo indeterminado, situação em que o locador possui a faculdade de denunciar o contrato, não conseguimos por vezes esclarecer se o locador está diante de uma obrigação perpétua em que pode ser considerada nula de pleno direito.

No presente trabalho, em um primeiro momento, será exposto o conceito de contrato de locação, das partes integrantes do instrumento contratual e a relação com os princípios da Teoria Geral das Obrigações no Direito Civil.

Logo após, será demonstrada a visão de doutrinadores, das decisões jurisprudenciais e da legislação a respeito do prazo da locação. Também serão abordadas as hipóteses de desfazimento da relação locatícia.

No terceiro capítulo, vamos discutir sobre o abuso de direito no âmbito da cláusula de renovação automática prevista nos contratos de locação e a responsabilidade do fiador quando o prazo contratual é renovado.

As fontes da pesquisa utilizadas foram doutrinas, jurisprudência e legislação, com objetivo de evidenciar a importância do prazo da locação e a possibilidade de reconhecimento de obrigação perpétua.

1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO

1.1 Conceito

Conforme Orlando Gomes: “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não-fungível”.¹ O Código Civil também define locação de coisas em seu artigo 565 como sendo “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”.²

Importante ressaltar que, especificamente, a locação de imóvel urbano é regulada pela Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei de Locações ou do Inquilinato. Já a locação de imóveis rurais é regulada pelo Estatuto da Terra.

As partes que celebram o contrato de locação são denominadas como locador e locatário, conforme definido por Orlando Gomes: “A parte que concede o uso e gozo da coisa chama-se locador”.³ e “A quem recebe a coisa denomina-se locatário”.⁴

1.2 Princípios fundamentais do direito contratual aplicáveis à locação

Existem princípios importantes para o direito contratual. Para o presente estudo, vamos abordar os principais relacionados à vontade das partes que são: princípio da autonomia da vontade, do consensualismo, da obrigatoriedade dos contratos e da boa-fé.

1.2.1 Princípio da autonomia da vontade

Por meio desse princípio, é estabelecido que as Partes são livres para contratar com quem e sobre o que quiserem. É a ampla liberdade contratual, ou seja, os interessados

¹ GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (Coord.). **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 332.

² BRASIL. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 abr. 2019.

³ GOMES, 2009, op. cit., loc. cit.

⁴ Ibidem, loc. cit.

mediante acordo de vontades possuem a faculdade de celebrar ou não o instrumento contratual.⁵ Essa liberdade contratual está prevista no artigo 421 do Código Civil “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.⁶

1.2.2 Princípio do consensualismo

Conforme entendimento de Gonçalves:

De acordo com o princípio do consensualismo, basta, para o aperfeiçoamento do contrato, o acordo de vontades, contrapondo-se ao formalismo e ao simbolismo que vigoravam em tempos primitivos. Decorre ele da moderna concepção de que o contrato resulta do consenso, do acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa.⁷

Desta forma, se há o consenso entre as partes o contrato é válido, pois há o acordo de vontades e, por exemplo, na locação não precisa entregar o imóvel para considerar válida a relação contratual.

1.2.3 Princípio da obrigatoriedade dos contratos

Esse princípio também é conhecido como princípio da força vinculante dos contratos. Como já vimos anteriormente, pelo princípio da autonomia da vontade, as partes são livres para contratar, isso quer dizer que, sendo o contrato válido e eficaz, as partes devem respeitá-lo, não cabendo ao juiz se preocupar com a severidade das cláusulas aceitas.⁸

1.2.4 Princípio da boa-fé

⁵ Conforme: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 41.

⁶ BRASIL. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 abr. 2019.

⁷ GONÇALVES, op. cit., p. 46.

⁸ Conforme: Ibidem, p. 48/49.

Conforme entendimento de Gonçalves esse princípio:

Exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega.⁹

Também há previsão no Código Civil, conforme artigo 422 “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.¹⁰

Por este princípio, as partes precisam agir de forma correta durante a formação e o cumprimento do contrato e não somente durante as tratativas.¹¹

Todos esses princípios da autonomia da vontade, do consensualismo, da obrigatoriedade dos contratos e da boa-fé, estão relacionados com o presente tema, porque diz respeito ao cumprimento das obrigações contratuais pelas partes. As partes são livres para arbitrar o prazo da locação e por este motivo devem respeitar as disposições contratuais.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações**: Parte Especial: TOMO I – Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 12.

¹⁰ BRASIL. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 abr. 2019.

¹¹ GONÇALVES, op. cit., 2004, p. 54.

2 O PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1 Legislação

Na legislação brasileira não há vedação para as partes estabelecerem longos períodos para vigência do contrato de locação. Pelo contrário, a Lei de Locação (Lei Federal nº 8.245/91) em seu artigo 3º permite expressamente que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo “O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.”¹²

Para Sylvio Capanema:

É da tradição do direito brasileiro não impor restrições temporais ao contrato de locação, que pode ser celebrado por qualquer prazo, ainda que muito longo, ao contrário de outros sistemas jurídicos, que limitam o prazo máximo da locação de imóveis, para evitar que ela se transforme, por via oblíqua, em compra e venda. No Brasil sempre vigorou absoluta liberdade para convencionar o prazo da locação, cabendo às partes, sem interferência do Estado, decidir, a respeito, o que melhor lhes aprouver.¹³

A locação pode ser por prazo determinado em que as partes estabelecem um termo final que deve ser respeitado pelas partes ou por prazo indeterminado que é diferente de locação eterna vedada por lei. A locação eterna é quando o locatário ou seus sucessores ficam exonerados da obrigação de restituir o bem locado ao locador, essa relação seria transformada em compra e venda a prazo, uma vez que, o bem seria transferido em caráter definitivo ao patrimônio do locatário. Porém, é da essência da locação que haja a restituição da coisa ao locador, ainda que depois de longo período, tema que será melhor explorado adiante.¹⁴

Por outro lado, a Lei de Locação rege que para contratos com prazos iguais ou superiores a 10 (dez) anos, será necessária a concordância do cônjuge, ou seja, é conveniente

¹² BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 15 abr. 2019.

¹³ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 28.

¹⁴ Conforme: *Ibidem*, loc. cit.

obter anuência do cônjuge na alienação da posse do imóvel quando esta tiver prazo estendido acima do comum.¹⁵

2.2 Doutrina

Na doutrina a discussão acerca da existência de limites para fixação do lapso temporal da locação é pouco enfrentada.

Certamente, o desinteresse da doutrina encontra suporte na clareza do texto legal. É possível encontrar algumas referências doutrinárias que defendam que a natureza jurídica do contrato de locação é que ele seja temporário.

Convém destacar o entendimento de Rosa Maria e de Nelson Nery acerca do tema:

É da natureza jurídica do contrato de locação que ele seja temporário, ou seja, que o locador conceda ao locatário, mediante pagamento de alugueres, o uso e fruição de certa coisa por algum tempo, tempo esse que pode ser determinado, por termo inicial e final, ou por tempo indeterminado, neste caso, sem fixação prévia de *termo* final para o encerramento do negócio.¹⁶

E para Sílvio Rodrigues:

A solução brasileira foi deliberada e consciente. Fundou-se no princípio da autonomia da vontade, na persuasão de que as partes, livres para convencionar o que lhes aprouver, melhor do que ninguém, aquilo que lhes convém.¹⁷

Em miúdos, compreende-se que não há dúvida na doutrina de que o prazo pode ser livremente arbitrado pelas partes.

2.3 Jurisprudência

¹⁵ Conforme: SOUZA, op. cit., p. 29.

¹⁶ NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JÚNIOR, Nelson. **Instituições de direito civil**. volume III: contratos. São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2016. p. 256.

¹⁷ RODRIGUES, Sílvio. **Da Locação Predial**. São Paulo: Saraiva, 1979. p. 26.

Embora não haja decisões que avaliem exclusivamente a possibilidade de celebração de locação com longo prazo, há passagens em algumas decisões reforçando a clareza do texto legal, ou seja, que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo.

Exemplo é a decisão do Supremo Tribunal Federal (STJ):

LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO LOCATIVO. PRAZO DE VIGÊNCIA NÃO ESTIPULADO. CLÁUSULA COM PREVISÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES. AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL. ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.245/1991. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. 1. **A Lei do Inquilinato privilegiou o princípio da autonomia da vontade ao dispor que o contrato locativo pode ser ajustado por "qualquer prazo"**, exigindo a vênua conjugal apenas no caso de ser superior a dez anos. 2. Não descaracteriza o título extrajudicial cláusula do contrato locativo no sentido de que o prazo da locação dependeria "de acordo com as partes". 3. Recurso conhecido em parte, e nessa extensão, provido.¹⁸

Podemos encontrar também decisões sobre aplicação de multa por rescisão antecipada do locador:

AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - PRAZO INDETERMINADO - SENTENÇA ULTRA PETITA - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO - MULTA RESCISÓRIA - IMPOSSIBILIDADE - A matéria não foi apreciada 'ex officio' e, muito menos, extrapolou os limites da lide. Não há que se falar em sentença 'ultra petita'. A multa rescisória só é devida quando ocorre a desocupação do imóvel antes do prazo contratualmente previsto, todavia, no caso, o contrato já havia se prorrogado por prazo indeterminado. Nos contratos de locação por tempo indeterminado não há que se falar de rescisão antecipada. A notificação prévia de desocupação do imóvel, tem como objetivo resguardar o locador de um prejuízo material. Ao proceder ao pagamento de uma parcela extra de aluguel, o Apelado locatário sanou o prejuízo que a ausência da notificação traria ao Apelante.¹⁹

¹⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO LOCATIVO. PRAZO DE VIGÊNCIA NÃO ESTIPULADO. CLÁUSULA COM PREVISÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES. AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL. ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.245/1991. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. REsp 793082 / CE RECURSO ESPECIAL 2005/0164624-1. Recorrente: Arca de Noé Veterinária. Recorrido: Ticiania Jorge Barbosa Acário. Relator: Ministro Jorge Mussi. Brasília, 25 set. 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200501646241&dt_publicacao=20/10/2008>. Acesso em: 17 abr. 2019. (Grifo nosso)

¹⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça. AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - PRAZO INDETERMINADO - SENTENÇA ULTRA PETITA - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO - MULTA

Sendo assim, podemos concluir que antes do encerramento do prazo contratual, caso o locador ou a locatária rescinda a locação, deverá ser aplicada a multa rescisória, mas se o contrato está vigorando por prazo indeterminado, não há que se falar em rescisão antecipada e, portanto, não terá aplicação de penalidade.

Muito importante trazer decisões com relação à cláusula prorrogatória da locação, tema que vamos abordar posteriormente no presente estudo, para discutirmos o âmbito da sua validade e se caracterizaria a perpetuidade.

Conforme decisão do Ministro Waldemar Zveiter, utilizada também em outras jurisprudências:

AÇÃO RENOVATORIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM CLAUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA - CARENÇA DE AÇÃO AO FUNDAMENTO DE INEXISTÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO COM PRAZO DETERMINADO, TENDO-SE COMO INVÁLIDA CLAUSULA PRORROGATORIA, QUE SE AFASTA POR AFRONTAR A AUTONOMIA DA VONTADE DOS CONTRATANTES - PROVIMENTO DO RESP. PREJUDICIALIDADE DO EXTRAORDINÁRIO FUNDADO NA LETRA A. I - RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM ARGUIÇÃO DE RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL SUSCITADA, ACOLHIDO NA INSTÂNCIA ORIGINÁRIA COM FUNDAMENTO NAS LETRAS A E D DA EMENDA CONSTITUCIONAL DE 1969, REMETIDO AO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA PARA JULGAMENTO DA MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. II - CONHECIMENTO PELA LETRA D, POR COMPROVADO DISSENSO COM JULGADOS DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. III - NAS LOCAÇÕES SOB O REGIME DA "LEI DE LUVAS" E VÁLIDA A CLAUSULA PRORROGATORIA DA LOCAÇÃO PREVIAMENTE AJUSTADA PELOS CONTRATANTES. IV - A CLAUSULA PRORROGATORIA, POR SUA VEZ NÃO SE PRORROGA, POIS ISSO CORRESPONDERIA A PERPETUIDADE DA LOCAÇÃO E A EXPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL OPERANDO-SE, ASSIM, UMA SO VEZ, ATRIBUINDO-SE-LHE O CARÁTER DE PROPOSTA QUE VINCULA AS PARTES AS CONDIÇÕES JÁ PREVIAMENTE AVENÇADAS.²⁰

RESCISÓRIA – IMPOSSIBILIDADE. Apelação Cível 1.0702.06.283917-1/001 2839171-78.2006.8.13.0702. Relator: Desembargador Luiz Carlos Gomes da Mata. Minas Gerais, 16 mar. 2009. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=2B1E826A627EAA2FC09424FAAB9B86F9.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0702.06.283917-1%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 17 abr. 2019.

²⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. AÇÃO RENOVATORIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM CLAUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA - CARENÇA DE AÇÃO AO FUNDAMENTO DE INEXISTÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO COM PRAZO DETERMINADO, TENDO-SE COMO INVÁLIDA CLAUSULA PRORROGATORIA, QUE SE AFASTA POR AFRONTAR A

Sendo assim, entende-se que é válida a cláusula renovatória no contrato de locação, desde que ambas as partes tenham dado ciência, porém, pode ser caracterizada a perpetuidade da locação, caso haja muitas prorrogações.

2.4 Desfazimento da relação locatícia

Importante estudar as hipóteses de desfazimento da relação locatícia, previstas na Lei de Locação, tanto por parte do locador como da locatária, para identificar se é possível o reconhecimento de obrigação perpétua nas relações locatícias firmadas por longos prazos.

A Lei de Locação é clara e dispõe em seu artigo 4º que:

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.²¹

Sendo assim, não há dúvidas que somente o locatário mediante o pagamento de multa estipulada no contrato ou em sua ausência a que o juiz estipular, pode rescindir o contrato antes do término do prazo da locação. Já o locador não possui o mesmo direito que a locatária, conforme legislação atualmente vigente.

AUTONOMIA DA VONTADE DOS CONTRATANTES - PROVIMENTO DO RESP. PREJUDICIALIDADE DO EXTRAORDINARIO FUNDADO NA LETRA A. REsp 1060 / SP RECURSO ESPECIAL

1989/0010829-8. Recorrente: Esso Brasileira de Petróleo S.A. e outro. Recorrido: Adão Rodrigues Godtsfriedt e outros. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. Brasília, 11 dez. 1989. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=198900108298&dt_publicacao=11/12/1989>. Acesso em: 17 abr. 2019. (Grifo nosso)

²¹ BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 19 abr. 2019.

O motivo de o legislador estipular uma indenização em favor da outra parte é porque a quebra antecipada do contrato antes do decurso de seu prazo toma de surpresa o outro contratante, ocasionando prejuízos e contratempos.²²

Todavia, o locador e a locatária podem rescindir o contrato de locação durante sua vigência, se houver um justo motivo. E para isso, a Lei de Locação dispôs de quatro hipóteses previstas no artigo 9º:

Art. 9º - A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.²³

Essas hipóteses que a lei traz não são exaustivas, devendo ser aplicada a teoria geral dos contratos sobre a matéria. São situações autorizadas do rompimento do vínculo contratual e nestes casos, não há necessidade de notificação prévia.²⁴

²² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 39.

²³ BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 19 abr. 2019.

²⁴ VENOSA, op. cit., p. 70 e 71.

3 CLÁUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA

3.1 Abuso de direito na cláusula de renovação automática

O principal questionamento é a legalidade (ou não) de cláusula inserida em contratos de locação não residencial estabelecendo a sua renovação automática.

O artigo 56, parágrafo único, da Lei de Locação estabelece que “Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado”.²⁵

Todavia, no caso de prorrogação do contrato com fundamento no dispositivo acima, tem-se que “o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação”²⁶ (artigo 57 da Lei de Locação), ou seja, a segurança do locatário quanto a sua permanência no imóvel locado fica prejudicada.

Por outro lado, a Lei de Locação prevê a possibilidade de renovação compulsória, mas, para tanto, impõe alguns requisitos constantes no seu artigo 51:

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.²⁷

²⁵ BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 20 abr. 2019.

²⁶ Ibidem.

²⁷ Ibidem.

Dessa forma, para que o locatário tenha assegurado seu direito à renovação da locação, independentemente da celebração de novo contrato ou aditamento, deverá cumprir todos os requisitos exigidos por lei, além de propor Ação Renovatória.

Ocorre que a Lei de Locação estabelece prazo certo para que tal Ação Renovatória seja proposta, que é de 01 (um) ano no máximo até 06 (seis) meses no mínimo, sob pena de decadência desse direito.

Assim, no intuito de evitar o risco de esquecimento do ajuizamento da Ação Renovatória dentro do período previsto em lei, nasceu, no âmbito contratual, a chamada cláusula de renovação automática da locação, por meio da qual a locação seria renovada independentemente do ajuizamento da Ação Renovatória ou de celebração de aditamento ou de novo contrato.

A questão da legalidade da renovação automática da locação está longe de ser pacífica, pois, na prática, surgem inúmeras peculiaridades nas redações contratuais que a preveem, deixando o assunto ainda mais polêmico.

Por outro lado, certo é que não há texto expresso em lei que vede tal prática, não obstante a Lei de Locação determine em seu artigo 47 que “são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei.”²⁸

Diante deste contexto, embora entendamos pela sua validade, compreendemos que, a depender do caso concreto e da redação da cláusula contratual, essa poderá ser questionada.

Dessa forma, se a escolha quanto à prorrogação do contrato de locação for atribuída à vontade de ambas as partes, altíssimas são as chances da declaração de sua validade pelo judiciário. Entretanto, se a opção pela prorrogação ficar a exclusivo critério do locatário, há grande chance do direito de propriedade do locador ser considerado prejudicado, sendo certo que, quanto mais evidente for o caráter de perpetuidade da locação, por exemplo, o locatário busca a sexta renovação automática, maior será a chance do judiciário consignar tal interpretação.

3.2. Responsabilidade do Fiador

²⁸ BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 20 abr. 2019.

Um dos temas mais discutidos e atuais é sobre os efeitos da prorrogação do contrato locatício sobre a fiança que o garante.²⁹

Conforme artigo 39 da Lei de Locação, “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”.³⁰

Para Humberto, “não há nulidade da cláusula negocial que preveja a superveniência de prorrogação legal ou convencional da locação, ficando desde logo o fiador responsável pelas obrigações do locatário relativas ao novo período de ampliação da vigência contratual”.³¹

Sobre a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, Humberto entende ainda que:

Prorrogado o contrato locatício por prazo indeterminado, a fiança também se prorrogará por prazo indeterminado. Durante essa nova etapa da garantia, surgirá para o fiador, no entanto, a faculdade de denunciar, com efeito, ex nunc, o contrato de fiança, da mesma maneira que qualquer das partes do contrato de locação de prazo indeterminado pode rompê-lo.³²

Sendo assim, entende-se que a garantia da fiança se estende com o prazo do contrato de locação, mas quando o contrato é renovado por prazo indeterminado, tanto as partes como o fiador podem denunciar e exonerar-se de obrigação futura.

Conforme decisão do STJ:

²⁹ THEODORO, Humberto Júnior. **A fiança e a prorrogação do contrato de locação**. Revista de Direito Privado, Brasil, v. 18, p. 66-83, abr.-jun. 2004. Disponível em: <<https://revistadoSTJ.tribuna.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b0000016a3d6f5dcf9aa0797b&docguid=I71eaf2e0f25111dfab6f010000000000&hitguid=I71eaf2e0f25111dfab6f010000000000&spos=1&epos=1&td=53&context=15&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

³⁰ BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 20 abr. 2019.

³¹ THEODORO, op. cit.

³² Ibidem.

CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRAZO CONTRATUAL. ADITAMENTO. CLÁUSULA DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. REVISÃO DA SÚMULA 214/STJ. A responsabilidade dos fiadores no contrato de locação deve se estender até a efetiva entrega das chaves, desde que haja expressa previsão contratual nesse sentido. (Precedente: EREsp nº 566.633/CE, 3ª Seção, julgado em 22/11/2006, Rel. Min. Paulo Medina, acórdão pendente de publicação, noticiado no Informativo de Jurisprudência nº 305,). Agravo regimental desprovido.³³

Outro ponto relevante para afirmar nosso entendimento, é a decisão do STJ citada acima que diz que caso haja previsão expressa no contrato, o fiador deve ser responsável até a efetiva entrega das chaves, pois não há proibição em estender a responsabilidade do fiador.

Para o Tribunal de Justiça, a responsabilidade do fiador também é até a entrega do imóvel e responde pelo período de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, exceto se houver a exoneração por parte do fiador:

Fiança. Contrato de locação. Prazo indeterminado. Responsabilidade do fiador.

No contrato de locação, existente cláusula que estipula a responsabilidade do fiador até a entrega do imóvel, responde ele pelos aluguéis e demais encargos referentes ao período de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, salvo se o fiador se exonerar, nos termos do art. 835, do CC. Apelação provida.³⁴

³³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRAZO CONTRATUAL. ADITAMENTO. CLÁUSULA DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. REVISÃO DA SÚMULA 214/STJ. Agravante: Sergio Meyer Fagundes e outro. Agravado: Érico Cardoso Beirão - Espólio. Relator: Ministro Felix Fischer. Brasília, 12 fev. 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200700277438&dt_publicacao=24/03/2008>. Acesso em: 21 abr. 2019.

³⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça. Fiança. Contrato de locação. Prazo indeterminado. Responsabilidade do fiador. nº 865677. Apelante: Espólio de Waldemar Montalvao. Apelado: Luiz Claudio Reis de Souza. Relator: Desembargador Hector Valverde. Brasília, 06 maio. 2015. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>>. Acesso em: 21 abr. 2019.

4 OBRIGAÇÃO PERPÉTUA

4.1 Conceito

O conceito de obrigação perpétua não é muito tratado nas doutrinas e na legislação, mas é importante conceituarmos no presente estudo. Podemos dizer então que, “uma obrigação perpétua difere das obrigações clássicas pelo facto de não existir uma data de vencimento prevista [...]”.³⁵

Sendo assim, um contrato que possui um termo inicial, mas não possui um termo final, ou seja, que não possui uma data específica para extinção da obrigação, pode ser considerado perpétuo.

Vale ressaltar que, a obrigação perpétua difere de contrato firmado com prazo indeterminado. No primeiro caso, as partes estão vinculadas sem um prazo final e não possuem o direito de desfazer a relação contratual. Já no segundo caso, por mais que não haja um termo final estipulado pelas partes, ambas podem denunciar o contrato e desvincular-se da obrigação, conforme estudado anteriormente.

Por fim, mesmo que o contrato de locação possui um prazo extenso com possibilidade de renovação, não caracteriza obrigação perpétua, pois este possui um prazo final para extinção da obrigação.

³⁵ BANCO DE PORTUGAL. **Obrigações Perpétuas**. Disponível em: <<https://www.todoscontam.pt/pt-pt/obrigacoes-perpetuas>>. Acesso em: 21 abr. 2019.

CONCLUSÕES

Diante do discorrido no presente trabalho, não foi encontrado na legislação, na doutrina e na jurisprudência vedação à contratação de locação por longo período, e tanto a doutrina como a jurisprudência defendem que o prazo pode ser livremente arbitrado pelas partes, conforme o princípio da autonomia da vontade.

Resta evidente que, mesmo se a locação for estabelecida por prazo ainda que longo e com possibilidade de renovação, o contrato terá um fim e não poderá ser qualificado como perpétuo.

Entretanto, vale a ressalva que, fixar um contrato de locação com longo prazo, como por exemplo, 50 (cinquenta) anos e ainda colocar renovação automática por diversos períodos poderá ensejar questionamento. Logo, para evita-lo, é conveniente criar um prazo total que não gere argumentos para suposta perpetuidade.

Embora o assunto da abusividade da cláusula de renovação automática ainda não seja pacífico, é importante que a redação contratual seja bem clara nesse sentido e que seja estipulado no contrato que o locador tem a faculdade de denunciar a prorrogação automática.

Sendo assim, a escolha quanto à prorrogação do contrato de locação deve ser atribuída à vontade de ambas as partes e não somente à vontade do locatário, para a probabilidade da declaração de validade pelo poder judiciário ser maior e não caracterizar como obrigação perpétua.

Ainda, podemos estender o tema às questões tratadas pelo judiciário a respeito da responsabilidade do fiador. Que conforme vimos, a garantia da fiança se estende junto com a renovação do prazo da locação. Porém, o fiador tem a faculdade de denunciar e ver-se livre da obrigação, pois caso contrário caracteriza abuso de direito.

REFERÊNCIAS

GOMES, Orlando; BRITO, Edvaldo (Coord.). **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações: Parte Especial: TOMO I – Contratos**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JÚNIOR, Nelson. **Instituições de direito civil**. volume III: contratos. São Paulo, SP: Revista dos Tribunais, 2016.

RODRIGUES, Sílvio. **Da Locação Predial**. São Paulo: Saraiva, 1979.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BANCO DE PORTUGAL. **Obrigações Perpétuas**. Disponível em: <<https://www.todoscontam.pt/pt-pt/obrigacoes-perpetuas>>. Acesso em: 21 abr. 2019.

THEODORO, Humberto Júnior. **A fiança e a prorrogação do contrato de locação**. Revista de Direito Privado, Brasil, v. 18, p. 66-83, abr.-jun. 2004. Disponível em: <<https://revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=r1&srguid=i0ad82d9b0000016a3d6f5dcf9aa0797b&docguid=I71eaf2e0f25111dfab6f010000000000&hitguid=I71eaf2e0f25111dfab6f010000000000&spos=1&epos=1&td=53&context=15&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

Legislação e Jurisprudência

BRASIL. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 abr. 2019.

BRASIL. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Palácio do Planalto Presidência da República, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 15 abr. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **AÇÃO RENOVATORIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM CLAUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA - CARENÇA DE AÇÃO AO FUNDAMENTO DE INEXISTÊNCIA DE CONTRATO ESCRITO COM PRAZO DETERMINADO, TENDO-SE COMO INVÁLIDA CLAUSULA PRORROGATORIA, QUE SE AFASTA POR AFRONTAR A AUTONOMIA DA**

VONTADE DOS CONTRATANTES - PROVIMENTO DO RESP. PREJUDICIALIDADE DO EXTRAORDINARIO FUNDADO NA LETRA A. REsp 1060 / SP RECURSO ESPECIAL 1989/0010829-8. Recorrente: Esso Brasileira de Petróleo S.A. e outro. Recorrido: Adão Rodrigues Godtsfriedt e outros. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. Brasília, 11 dez. 1989. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=198900108298&dt_publicacao=11/12/1989>. Acesso em: 17 abr. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRAZO CONTRATUAL. ADITAMENTO. CLÁUSULA DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. REVISÃO DA SÚMULA 214/STJ. Agravante: Sergio Meyer Fagundes e outro. Agravado: Érico Cardoso Beirão - Espólio. Relator: Ministro Felix Fischer. Brasília, 12 fev. 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200700277438&dt_publicacao=24/03/2008>. Acesso em: 21 abr. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO LOCATIVO. PRAZO DE VIGÊNCIA NÃO ESTIPULADO. CLÁUSULA COM PREVISÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES. AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL. ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.245/1991. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. REsp 793082 / CE RECURSO ESPECIAL 2005/0164624-1. Recorrente: Arca de Noé Veterinária. Recorrido: Ticiane Jorge Barbosa Acário. Relator: Ministro Jorge Mussi. Brasília, 25 set. 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200501646241&dt_publicacao=20/10/2008>. Acesso em: 17 abr. 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça. AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - PRAZO INDETERMINADO - SENTENÇA ULTRA PETITA - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO - MULTA RESCISÓRIA - IMPOSSIBILIDADE. Apelação Cível 1.0702.06.283917-1/001 2839171-78.2006.8.13.0702. Relator: Desembargador Luiz Carlos Gomes da Mata. Minas Gerais, 16 mar. 2009. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=2B1E826A627EAA2FC09424FAAB9B86F9.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0702.06.283917-1%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 17 abr. 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça. Fiança. Contrato de locação. Prazo indeterminado. Responsabilidade do fiador. nº 865677. Apelante: Espólio de Waldemar Montalvão. Apelado: Luiz Claudio Reis de Souza. Relator: Desembargador Hector Valverde. Brasília, 06 maio. 2015. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>>. Acesso em: 21 abr. 2019.