

# LEI DO INQUILINATO

"A obra coletiva se justifica por uma série de razões, mas algumas merecem ser destacadas. Os centros urbanos no Brasil reúnem milhares de pessoas físicas e jurídicas que se qualificam como locadores e locatários em inúmeras situações, não apenas na dualidade das locações prediais urbanas residenciais e locações prediais urbanas não residenciais. Ademais, em razão de inúmeras circunstâncias relacionadas à realidade de exclusão social e econômica, há um "regime paralelo" envolvendo a autorização do uso de certos imóveis em comunidades existentes nos grandes centros urbanos, em desacordo com as previsões legais. Ainda, a tecnologia e a criatividade humana vêm permitindo a expansão do instituto jurídico da locação predial para hipóteses que anteriormente não eram previstas no Direito Positivo, tais como ocorre nos casos de imóveis oferecidos em regime de economia compartilhada, ou mesmo nos casos de *time sharing*. Todos esses aspectos envolvem questões de direito material referentes à locação predial urbana.

Mas há, ainda, importantes aspectos também de ordem processual no contexto da situação jurídica que envolve o locador e o locatário, nas suas várias modalidades. O regime das ações que envolvem as várias espécies de locação, o peculiar tratamento dado pela Lei 8.245/91 quanto aos atos processuais e os procedimentos aplicáveis, a previsão de tratamento especialíssimo em matéria de tutela de urgência nos casos locatícios, por exemplo, revelam a preocupação de que o texto normativo seja um autêntico Estatuto da Locação Predial urbana.

Desse modo, o livro oferecido ao público leitor foi concebido para não ser uma compilação de textos esparsos, mas sim uma obra pioneira, sistêmica e harmônica sobre os avanços e retrocessos da Lei de Locação Predial Urbana. Em tema tão sensível para a sociedade civil e para o mercado — e, logicamente, para o Estado —, a Lei 8.245/91 revelou inúmeras qualidades e permitiu a maior estabilização e previsibilidade do segmento das locações urbanas. Em razão de ser produto do espírito humano, por óbvio ela contém imperfeições como toda obra humana, mas foi concebida com a melhor das intenções, sendo que um dos protagonistas dessa história foi o Professor Sylvio Capanema de Souza, pessoa dotada de sensibilidade e erudição ímpares, altamente conhecedor dos meandros do segmento que, assim, deixou sua marca no texto legal.

Sob inspiração do homenageado nesta obra, espera-se que o Direito positivo continue fiel ao pensamento que propiciou a edição da Lei 8.245/91, sob os ventos da redemocratização do país, da valorização do desenvolvimento nacional (e não com o mero crescimento do PIB), da inclusão e do reconhecimento da dignidade de cada pessoa humana, do estímulo à livre iniciativa e à livre e saudável concorrência no ambiente corporativo e econômico. Desse modo, o Direito continuará cumprindo um dos seus mais importantes papéis na civilização humana, não apenas pacificando a sociedade, mas também permitindo o aperfeiçoamento dos vínculos e institutos de modo a proporcionar maior e melhor qualidade de vida para as pessoas e, simultaneamente, permitir o desenvolvimento nacional com estímulo à iniciativa privada e às atividades econômicas em geral".

Trecho de apresentação dos coordenadores.

Siga a EDITORA FOCO para  
Dicas, Notícias, Lançamentos e Sorteios



INDICADO PARA  
GRADUAÇÃO,  
PÓS-GRADUAÇÃO  
E PROFISSIONAL



BARBOZA • GAMA • NEVES

LEI DO INQUILINATO



EDIÇÃO EM HOMENAGEM  
AO PROFESSOR  
EDICÇÃO COMEMORATIVA  
DOS

COORDENADORES  
**HELOISA HELENA BARBOZA**  
**GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA**  
**THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES**

# LEI DO INQUILINATO

EXAME DOS 30 ANOS DA LEI DE LOCAÇÃO URBANA

ALEXANDRE FERREIRA DE ASSUMPTÃO ALVES • ALVARO VILLÇA AZEVEDO • BEATRIZ CAPANEMA YOUNG • CARLOS NELSON KONDER • CRISTIANO CHAVES DE FARIAS • DANIEL AMORIM ASSUMPTÃO NEVES • EDUARDO AUGUSTO MADRUGA DE FIGUEIREDO FILHO • FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO • FREDERICO PRICE GRECHI • GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA • GUSTAVO TEPEDEINO • HELOISA HELENA BARBOZA • JOÃO QUELÊTO DE QUEIROZ • JOEL DIAS FIGUEIRA JUNIOR • JOSÉ ARI LESSA GIORDANI • LUCAS CAMINHA • LUIZ EDSON FACHIN • LUIZ RUY • LUIZA AZEVEDO RODRIGUES • MÁRCIO SOUZA GUIMARÃES • MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO • MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES • MARIANE MENDES DE SOUZA • MÁRIO LUIZ DELGADO • MAURICIO MOREIRA MENEZES • MELHIM CHALHUB • NELSON NERY JUNIOR • PABLO STOLZE GAGLIANO • PATRICIA RIBEIRO SERRA VIEIRA • RICARDO PEREIRA LIRA • ROGER SILVA AGUIAR • ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN • ROSÂNGELA MARIA DE AZEVEDO GOMES • ROSE MELO VENCELAU MEIRELES • SÍLVIO DE SALVO VENOSA • THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES • VITOR ALMEIDA • VITOR GABRIEL DE MOURA GONÇALVES



2021 © Editora Foco

**Coordenadores:** Heloisa Helena Barboza, Guilherme Calmon Nogueira da Gama e Thiago Ferreira Cardoso Neves  
**Autores:** Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, Álvaro Villaza Azevedo, Beatriz Capanema Young, Carlos Nelson Konder, Cristiano Chaves de Farias, Daniel Assumpção Neves, Eduardo Augusto Madruga de Figueiredo Filho, Fábio de Oliveira Azevedo, Frederico Price Grechi, Guilherme Calmon Nogueira da Gama, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, João Quinelato de Queiroz, José Dias Figueira Júnior, José Acir Lessa, Jordani, Lucas Caminha, Luiz Edson Fachin, Luiz Fux, Luiz Azambuja Rodrigues, Márcio Souza Guimarães, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Marcos Almino de Azevedo Torres, Mariane Mendes de Souza, Mário Luiz Delgado, Mauricio Moreira Menezes, Melhim Chalhoub, Nelson Nery Junior, Pablo Stolze Gagliano, Patrícia Ribeiro Serra Vieira, Ricardo Pereira Lira, Roger Silva Aguiar, Rosana Amara Girardi Fachin, Rosângela Maria de Azevedo Gomes, Rose Melo Vencelau Meireles, Sílvia de Salvo Venosa, Thiago Ferreira Cardoso Neves, Vitor Almeida e Vitor Gabriel de Moura Gonçalves

**Diretor Acadêmico:** Leonardo Pereira

**Editor:** Roberta Densa

**Assistente Editorial:** Paula Morishita

**Revisora Sênior:** Georgina Renata Dias

**Capa Criação:** Leonardo Hermans

**Imagem de capa:** Paulo Oliveira Matos Júnior

**Diagramação:** Ladislau Lima e Aparecida Lima

**Impressão miolo e capa:** FORMA CERTA

#### Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

L525 Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema de Souza / Alexandre Ferreira de Assumpção Alves. - [et al.]. - Indaítuba, SP : Editora Foco, 2021.  
520 p. : 17cm x 24cm.

Inclui bibliografia e índice.

ISBN: 978-65-5515-298-2

1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Locação de imóvel. I. Alves, Alexandre Ferreira de Assumpção. II. Azevedo, Álvaro Villaza. III. Young, Beatriz Capanema. IV. Konder, Carlos Nelson. V. Farias, Cristiano Chaves de. VI. Neves, Daniel Assumpção. VII. Figueiredo Filho, Eduardo Augusto Madruga de. VIII. Azevedo, Fábio de Oliveira. IX. Grechi, Frederico Price. X. Gama, Guilherme Calmon Nogueira da. XI. Tepedino, Gustavo. XII. Barboza, Heloisa Helena. XIII. Queiroz, João Quinelato de. XIV. Figueira Júnior, José Dias. XV. Jordani, José Acir Lessa. XVI. Caminha, Lucas. XVII. Fachin, Luiz Edson. XVIII. Fux, Luiz. XIX. Rodrigues, Luiz Azambuja. XX. Guimarães, Márcio Souza. XXI. Melo, Marco Aurélio Bezerra de. XXII. Torres, Marcos Almino de Azevedo. XXIII. Souza, Mariane Mendes de. XXIV. Delgado, Mário Luiz. XXV. Menezes, Mauricio Moreira. XXVI. Chalhoub, Melhim. XXVII. Nery Junior, Nelson. XXVIII. Gagliano, Pablo Stolze. XXIX. Vieira, Patrícia Ribeiro Serra. XXX. Lira, Ricardo Pereira. XXXI. Aguiar, Roger Silva. XXXII. Fachin, Rosana Amara Girardi. XXXIII. Gomes, Rosângela Maria de Azevedo. XXXIV. Almeida, Vitor. XXXV. Vencelau, Rose Melo. XXXVI. Neves, Sílvia de Salvo. XXXVII. Neves, Thiago Ferreira Cardoso. XXXVIII. Almeida, Vitor. XXXVIII. Gonçalves, Vitor Gabriel de Moura. XXXIX. Titulo.

2021-1567

CDD 341.2739

CDU 347.23

**Elaborado por Odílio Hilário Moreira Junior - CRB-8/9949**

**Índices para Catálogo Sistemático:**

1. Direito imobiliário 341.2739

2. Direito imobiliário 347.23

**DIREITOS AUTORAIS:** É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

#### NOTAS DA EDITORA

**Atualizações e erratas:** A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.  
**Erratas:** A Editora se compromete a disponibilizar no site [www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br), na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventuais erros encontrados por meio de mensagem para [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br). O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (04.2021) – Data de Fechamento (04.2021)

2021

Todos os direitos reservados à

Editora Foco Jurídico Ltda.

Avenida Itororó, 348 – Sala 05 – Cidade Nova

CEP 13334-050 – Indaítuba – SP

E-mail: [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br)

[www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br)

## APRESENTAÇÃO

### A LEI DA LOCAÇÃO PREDIAL URBANA

DE SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

#### NOTA INTRODUTÓRIA

O Brasil perdeu um dos maiores expoentes e oradores do Direito Privado nos últimos cinquenta anos: Sylvio Capanema de Souza. Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro no período 1994-2008, advogado e Professor de algumas instituições acadêmicas no Rio de Janeiro e em outros estados da Federação, Sylvio Capanema transmitiu e continuará transmitindo vários ensinamentos à comunidade jurídica nacional (e internacional). Ele lecionou na Universidade Cândido Mendes, na Universidade do Estado do Rio de Janeiro, na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (EMERJ), em cursos preparatórios para concursos na área jurídica, além de haver sido conferencista e palestrante em temas de direito privado no Brasil e no exterior. Sylvio Capanema formou várias gerações de estudantes e de profissionais, sendo presença marcante em praticamente todos os principais eventos jurídicos de escola na área do Direito Privado.

Juntamente com alguns professores, foi pioneiro em manifestações doutrinárias a respeito de temas de Direito Imobiliário e de Direito do Consumidor. Algumas obras marcaram sua trajetória como doutrinador, podendo ser citadas, entre outras, "A Lei do Inquilinato comentada" e "Direito do Consumidor". Além disso, foi coautor intelectual do anteprojeto de lei que se transformou na Lei nº 8.245/91.

Após uma longa trajetória profissional na advocacia, Sylvio Capanema foi alçado a Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro pelo "quinto constitucional" em 1994 e ali atuou como integrante de Câmaras Cíveis, alcançando as funções de 1º Vice-Presidente e 2º Vice-Presidente da Corte estadual até sua aposentadoria. Na EMERJ foi escolhido como Professor Emérito, título que honrou toda sua dedicação ao magistério. Além de doutrinador e professor, Sylvio Capanema era um exímio orador, conquistando a plateia em todas suas intervenções com sua simpatia, generosidade e cultura jurídica inigualáveis. As ideias e toda a obra do Professor Capanema não se findam com o seu passamento. Muitas gerações terão oportunidade de seguir os ensinamentos e o exemplo de seu Mestre.

Tais considerações justificam a edição de obra coletiva que terá como foco central a locação predial urbana, tanto sob o prisma do direito material, quanto do direito processual, como forma de homenagear a grande referência sobre o tema no Direito brasileiro: Professor Sylvio Capanema de Souza.

imperfeições como toda obra humana, mas foi concebida com a melhor das intenções, sendo que um dos protagonistas dessa estória foi o Professor Sylvio Capanema de Souza, pessoa dotada de sensibilidade e erudição ímpares, altamente conhecedor dos meandros do segmento que, assim, deixou sua marca no texto legal.

Sob inspiração do homenageado nesta obra, espera-se que o Direito positivo continue fiel ao pensamento que propiciou a edição da Lei 8.245/91, sob os ventos da redemocratização do país, da valorização do desenvolvimento nacional (e não com o mero crescimento do PIB), da inclusão e do reconhecimento da dignidade de cada pessoa humana, do estímulo à livre iniciativa e à livre e saudável concorrência no ambiente corporativo e econômico. Desse modo, o Direito continuará cumprindo um dos seus mais importantes papéis na civilização humana, não apenas pacificando a sociedade, mas também permitindo o aperfeiçoamento dos vínculos e institutos de modo a proporcionar maior e melhor qualidade de vida para as pessoas e, simultaneamente, permitir o desenvolvimento nacional com estímulo à iniciativa privada e às atividades econômicas em geral.

*Heloisa Helena Barboza*

*Guilherme Calmon Nogueira da Gama*

*Thiago Ferreira Cardoso Neves*

Coordenadores

## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	III
1. A LEI DO INQUILINATO COMO INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DA PESSOA HUMANA	
Heloisa Helena Barboza e Vitor Almeida .....	1
2. ESPÉCIES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Luiz Edson Fachin e Rosana Amara Girardi Fachin .....	15
3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O ALUGUEL SOCIAL	
Rosângela Maria de Azevedo Gomes .....	37
4. LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM USUFRUTO	
Pablo Stolze Gagliano .....	47
5. CLÁUSULA PENAL E RESILIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Carlos Nelson Konder .....	55
6. VÊNIA CONJUGAL E CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Guilherme Calmon Nogueira da Gama .....	67
7. SUCESSÃO DO CÔNJUGE E DO COMPANHEIRO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL	
Rose Melo Vencelau Meireles .....	83
8. ALIENAÇÃO DE BEM LOCADO E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA (OU DE RESPEITO): ORIGENS, VICISSITUDES E RELEITURA COM BASE NOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	
Marcos Alcino de Azevedo Torres e Vitor Gabriel de Moura Gonçalves .....	93
9. CESSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Gustavo Tepedino .....	121
10. ASPECTOS DO CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO: FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA	
Frederico Price Grechi .....	133

11. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO	
Sílvio de Salvo Venosa .....	185
12. CRITÉRIOS DE COBRANÇA DO RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS: O PENSAMENTO DE SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA	
Joel Dias Figueira Júnior .....	191
13. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO POR DANOS AO IMÓVEL E PELA PERDA OU DETERIORAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO	
Roger Silva Aguiar e Mariane Mendes de Souza .....	207
14. DIREITO À REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: SEGURANÇA JURÍDICA, VULNERABILIDADE E SOCIABILIDADE	
João Quinelato de Queiroz e Luiza Azambuja Rodrigues .....	217
15. O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA RELAÇÃO LOCATÍCIA	
Patricia Ribeiro Serra Vieira .....	243
16. UMA COMPREENSÃO CRÍTICA DAS BENFEITORIAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS	
Cristiano Chaves de Farias e Eduardo Augusto Madruga de Figueiredo Filho .....	253
17. GARANTIAS LOCATÍCIAS	
Beatriz Capanema Young .....	271
18. FIANÇA NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Marco Aurélio Bezerra de Melo .....	285
19. TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO E AS NOVAS MODALIDADES DE GARANTIA LOCATÍCIA	
Fábio de Oliveira Azevedo .....	307
20. LOCAÇÃO DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	
Melhim Chalhub .....	315
21. LOCAÇÃO E A QUESTÃO URBANO-AMBIENTAL	
Ricardo Pereira Lira .....	325
22. LOCAÇÃO POR TEMPORADA E AS MODERNAS FORMAS DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL URBANO	
José Acir Lessa Giordani .....	347

23. LUVAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL	
Maurício Moreira Menezes .....	371
24. DIREITO POTESTATIVO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS	
Thiago Ferreira Cardoso Neves .....	385
25. CONTRATO DE USO DE LOJA EM <i>SHOPPING CENTERS</i>	
Álvaro Villaça Azevedo .....	407
26. LOCAÇÃO <i>BUILT-TO-SUIT</i> E SUA INTERPRETAÇÃO PELA JURISPRUDÊNCIA	
Alexandre Ferreira de Assumpção Alves e Lucas Caminha .....	427
27. CONTRATO DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL NA ALIENAÇÃO DO ESTABELECIMENTO	
Márcio Souza Guimarães .....	445
28. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM TERRAÇO DE EDIFÍCIOS PARA INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TELEFONIA MÓVEL	
Mário Luiz Delgado .....	459
29. PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DA LEI DO INQUILINATO E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015	
Luiz Fux .....	473
30. AÇÃO DE DESPEJO E TUTELA PROVISÓRIA	
Daniel Assumpção Neves .....	489
31. DENÚNCIA VAZIA, MORA E AÇÃO DE DESPEJO	
Nelson Nery Junior .....	497

# A LEI DO INQUILINATO COMO INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DA PESSOA HUMANA

*Heloisa Helena Barboza*

Doutora em Direito pela UERJ e em Ciências pela ENSP/IOCRUZ. Especialista em Ética e Bioética pelo IFF/IOCRUZ. Professora Titular de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Diretora da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Advogada.

*Vitor Almeida*

Doutor e Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Discente do Estágio Pós-Doutoral do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (PPGD-UERJ). Professor Adjunto de Direito Civil da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (ITR/UFRRJ). Professor do Departamento de Direito da PUJC. Rio. Advogado.

*"O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado. Não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, dignidade e saúde física e mental."*

**Sumário:** 1. Considerações iniciais: "a mesma lei, para um novo tempo" de supremacia constitucional. 2. Moradia como direito social e a crise habitacional no Brasil. 3. Tutela concedida aos locatários pela lei do inquilinato: uma visão constitucionalizada. 4. Dilemas da locação residencial urbana: regulamentação específica e penhorabilidade do bem de família do fiador. 5. Considerações finais.

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS: "A MESMA LEI, PARA UM NOVO TEMPO"<sup>2</sup> DE SUPREMACIA CONSTITUCIONAL

Nos termos da Constituição da República de 1988, a moradia é um direito social, como a saúde, a alimentação, o trabalho, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Trata-se de matéria de importância inquestionável para a consecução do princípio da dignidade da pessoa humana, que integra o elenco dos fundamentos da República Federativa do Brasil. Na linha da Declaração Universal dos Direitos do Homem de 1948, o direito à moradia foi reconhecido por vários países no Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, celebrado em Nova York em 16 de dezembro de 1966, datando de 24 de janeiro de 1992 a adesão do Brasil<sup>3</sup>. A inserção desse direito no rol dos direitos sociais por força

1. Disponível em: <[http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page\\_id=46&lang=pt](http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt)>. Acesso em: 30 jan. 2021.

2. Frase retirada da introdução da edição atualizada da obra do homenageado SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 9. ed., rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 5.

3. Disponível em: <[https://treaties.un.org/pages/viewdetails.aspx?chapter=6&lang=en&mdsg\\_no=iv-3&src=treaty](https://treaties.un.org/pages/viewdetails.aspx?chapter=6&lang=en&mdsg_no=iv-3&src=treaty)>. Acesso em: 30 jan. 2021.



planos ou esferas de posituação": os direitos fundamentais são "reconhecidos e positivados na esfera do direito constitucional de determinado Estado", enquanto os direitos humanos são previstos em documentos de direito internacional, e se referem a posições jurídicas atribuídas ao ser humano como tal, "independentemente de sua vinculação com determinada ordem constitucional", por conseguinte almejando a validade universal e revelando caráter supranacional.<sup>9</sup>

Destaca o citado autor que a opção pela expressão direitos fundamentais pelo constituinte põe em relevo posições jurídicas adotadas na ordem constitucional e internacional, que são fundamentos essenciais para a proteção da pessoa humana na ordem jurídica internacional e/ou interna. Paralelamente, evidencia a "dupla fundamentalidade material e formal" dos direitos constitucionalmente reconhecidos e protegidos. Na Constituição brasileira, a fundamentalidade formal desdobra-se em três elementos, "já largamente reconhecidos"<sup>10</sup>:

a) como parte integrante da Constituição escrita, os direitos fundamentais (e, portanto, também o direito à moradia) situam-se no ápice do ordenamento jurídico, cuidando-se, pois, de normas de superior hierarquia; b) ainda na condição de normas fundamentais insculpidas no corpo da Constituição, encontram-se submetidas aos limites formais [...] e materiais [...] da reforma constitucional; c) [...] as normas definidoras de direitos e garantias fundamentais são imediatamente aplicáveis e vinculam diretamente as entidades estatais e os particulares.<sup>11</sup>

Ingo Wolfgang Sarlet deixa expresso, ainda, que os direitos e garantias fundamentais, constantes do Título II, da Constituição da República, têm fundamento direto no princípio da dignidade da pessoa humana. Ainda que diversa seja a intensidade do vínculo entre os direitos e o princípio citados, em razão da proteção de cada direito em espécie, a dignidade da pessoa humana é o "fundamento primeiro e principal e, de modo particular, o alicerce de um conceito material dos direitos fundamentais". Os direitos sociais, econômicos e culturais, quer na condição de direitos de defesa (negativos), quer na dimensão prestacional (direitos positivos)<sup>12</sup>, constituem inquestionavelmente, "pelo menos em boa parte – exigência e concretização da dignidade da pessoa humana".<sup>13</sup>

Neste passo e na perspectiva proposta, impõem-se breves considerações sobre o que se deve entender por "moradia". Como de início apontado, imprecisa é a conceituação, se não a distinção, entre moradia, morada e habitação, termos não raro utilizados como sinônimos. Parece mais adequado buscar-se, ainda que de modo breve, a compreensão do conteúdo do direito fundamental à moradia. Alguns aspectos desse exame merecem destaque. Segundo Ingo Wolfgang Sarlet, a moradia para ser minimamente "compatível com as exigências da dignidade da pessoa humana, à evidência, sempre deverá ser adequada e decente" e ao se definir o conteúdo do direito à moradia impõe-se, ainda, "distingui-lo do direito de propriedade (e do direito à propriedade) [...] o direito à moradia – convém frisá-lo – é direito fundamental autônomo, com âmbito de proteção e objeto próprios"<sup>14</sup>. Além disso, há parâmetros mínimos indispensáveis para uma vida saudável, como os postos pela Organização Mundial de Saúde, que desde 1946 definiu

9. Id. *ibid.*, p. 2.

10. Id. *ibid.*, p. 3.

11. Id. *ibid.*, p. 3.

12. Segundo Ingo Wolfgang Sarlet, o direito à moradia apresenta-se sobre a dupla perspectiva (defensiva e prestacional). Id. *ibid.*, p. 24-28.

13. Id. *ibid.*, p. 13-14.

14. Id. *ibid.*, p. 17.

saúde como um estado de completo bem-estar físico, mental e social, e não apenas como a ausência de doença ou enfermidade<sup>15</sup>. Neste conceito ampliado de saúde tem grande importância o meio de vida, a qualidade da habitação é considerada fator determinante de uma vida saudável, como demonstram diferentes estudos, especialmente na área da saúde.<sup>16</sup>

Ingo Wolfgang Sarlet esclarece, ainda, que o direito à moradia abrange um complexo de "posições jurídicas, isto é, de direitos e de deveres", nos quais estão simultaneamente presentes a "função de direito de defesa e de direito a prestações, incluindo tanto prestações de cunho normativo, quanto material (lático) e, nesta dupla perspectiva, vincula as entidades estatais e, em princípio, também os particulares, na condição de destinatários deste direito"<sup>17</sup>. Ao analisar a dimensão prestacional (positiva) do direito de moradia, sob a perspectiva de sua eficácia e efetividade, admite o autor a possibilidade de qualquer pessoa, como titular desse direito fundamental e em atenção ao princípio da universalidade própria a esse tipo de direito, "exigir do poder público (e eventualmente até mesmo de um particular) alguma prestação material que venha a lhe assegurar uma moradia compatível com as exigências de uma vida digna".<sup>18</sup>

Diante da complexa questão posta pela dimensão prestacional do direito à moradia, constata-se que o "direito à moradia abrange um leque multifacetado de opções e possibilidades, inclusive no que diz com a viabilidade de sua efetivação". Nesse quadro assume relevância as prestações normativas, em particular as voltadas para a proteção do particular, que consistem na edição das medidas legislativas necessárias à implementação desse direito fundamental.<sup>19</sup> De acordo com Ingo Wolfgang Sarlet:

Assim, por exemplo, registra-se (inclusive no âmbito do direito internacional) a necessidade de uma legislação versando sobre o regime das locações residenciais que, sem desgarne os direitos do proprietário, impeça, de outra parte, abusos praticados em relação ao locatário, especialmente em situação de necessidade e manifesta hipossuficiência, seja pela previsão da impossibilidade de um retomada imotivada, seja pelo controle dos preços dos alugueres e de seus reajustes, ou mesmo pela imposição de prazos razoáveis para a desocupação [...].<sup>20</sup>

O direito à moradia, como se constata, encontra-se constitucionalmente assegurado e diversas soluções jurídicas são possíveis para sua implementação. Contudo, o problema se revela e se agrava em razão do denominado "déficit habitacional", expressão que estaria a indicar pelo senso comum "falta de habitações". Numerosas são, porém, as discussões que em torno do seu significado, principalmente em decorrência dos questionamentos relativos à metodologia utilizada para seu cálculo. Algumas pinceladas sobre o tema, que de todo transborda do objeto do presente, são necessárias por integrarem de modo significativo o cenário das locações residenciais.

15. Disponível em: <https://saudebrasil.saude.gov.br/eu-querio-me-exercitar-mais-o-que-significa-ter-saude>. Acesso em: 05 jan. 2021.

16. Ver nesse sentido: PASTERNAK, Suzana. Habitação e saúde. *Estud. av.*, São Paulo, v. 30, n. 86, p. 51-66, abr. 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\_arttext&pid=S0103-40142016000100051&lng=pt&rm=iso>. Acesso em: 05 jan. 2021. MAGALHÃES, Kelly Alves et al. A Habitação como Determinante Social da Saúde: percepções e condições de vida de famílias cadastradas no Programa Bolsa Família. *Saúde Soc.*, São Paulo, v. 22, n. 1, p. 57-72, 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/pds/ausoc/v22n1/07.pdf>. Acesso em: 05 jan. 2021.

17. SARLET, Ingo Wolfgang. *Op. cit.*, p. 20-21.

18. Id. *ibid.*, p. 35-36.

19. Id. *ibid.*, p. 37.

20. Id. *ibid.*, p. 37.

Como esclarece a Caixa Econômica Federal, maior executor das políticas habitacionais do Governo Federal, "a definição mais comum de déficit habitacional é a que exprime a falta de moradias para as pessoas ou famílias que necessitam de habitação".

As necessidades habitacionais podem ser estudadas pela ótica do déficit ou da demanda. Mais do que uma questão semântica, a escolha de uma ou outra denominação remete a utilização de variáveis distintas que ocasionarão resultados diferentes.<sup>21</sup>

Como se verifica na definição de déficit habitacional dada pela Caixa há referência à falta de "moradias" e à necessidade de "habitação". Os termos utilizados não são, porém, sinônimos e uma adequada distinção entre eles, sem dúvida, contribui para a melhor percepção das graves questões sociais envolvidas no que aparentemente é uma questão terminológica, mas em verdade são de todo influentes para fins metodológicos do cálculo do déficit. Peter José Schweizer e Wilson Piza Junior, em trabalho realizado a cerca de duas décadas e que revela há quanto tempo se debate o tema, apresentam interessantes definições:

A palavra casa nos leva a uma ideia de estrutura física, de uma construção material, à visão de paredes e teto. A moradia, no entanto, indica a realização de uma função humana, o ato de morar. Finalmente, a palavra habitação conduz a uma visão mais dinâmica no uso da casa ou da moradia; indica a ação de habitar. Os três conceitos são complementares e se referem à necessidade fundamental do ser humano de possuir um abrigo para nele realizar um conjunto de atividades que variam em função de cada cultura e do contexto social e ambiental nas quais se inserem.<sup>22</sup>

Muitos são os dados apresentados sobre o déficit habitacional<sup>23</sup>, e muitas são as discussões sobre os aspectos considerados no seu cálculo. Os números oscilam entre 6 milhões de habitações em 2015<sup>24</sup> e 7,79 milhões em 2019, havendo constante referência ao ônus excessivo com aluguel urbano, que aparece com grande peso no déficit habitacional, sobretudo nas regiões metropolitanas e nas regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste.<sup>25</sup>

Denise Morado Nascimento e Raquel Carvalho de Queiroz Braga, em crítica à metodologia baseada nos aspectos quantitativo do déficit habitacional (dimensionamento do estoque de habitações) e a inadequação de moradias (especificidades internas desse estoque), afirmam que "a noção de déficit habitacional como número a ser quantitativamente superado cai por terra na medida em que há no país em estoque de seis milhões de domicílios vagos". Para as autoras, tais dados revelam não apenas "a má distribuição das moradias, em razão da atuação dos agentes do mercado privado, mas também o baixo poder aquisitivo dos pobres no acesso ao estoque habitacional adequado".<sup>26</sup>

21. Demanda habitacional no Brasil / Caixa Econômica Federal. Brasília: CAIXA, 2011. p. 21. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/demanda\_habitacional.pdf>. Acesso em: 05 jan. 2021.

22. SCHWEIZER, Peter José; PIZA JUNIOR, Wilson. Casa, Moradia, Habitação. Revista de Administração Pública, Rio de Janeiro, n. 31, v. 5, pp. 54-69, set./out. 1997. p. 54. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/view/7839/6490>. Acesso em: 05 jan. 2021.

23. Não há dados recentes (2019-2020) do IBGE sobre o déficit habitacional.

24. Deficit habitacional no Brasil 2015 Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações. Belo Horizonte: FJP, 2018. p. 31 e 39. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacidadepublicacoes/deficit-habitacionalBrasil\_2015.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2021.

25. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2020/09/29/deficit-habitacional-tem-leve-queda-em-2019-mas-preco-do-aluguel-para-as-familias-aumentou.ghtml>. Acesso em: 30 jan. 2021.

26. NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Deficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), n. 9, 98-109, 2009. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v09p98-109>. Acesso em: 20 dez. 2020.

O déficit habitacional, como se constata, é questão tormentosa e de grande importância para a implementação do direito à moradia, cuja amplitude ultrapassa os estreitos limites aqui traçados. Resta evidenciado, contudo, o reconhecimento do aluguel como fator de relevância na configuração do déficit, fato que exige profunda reflexão sobre a questão da locação residencial urbana, à luz dos ditames constitucionais atinentes ao direito à moradia.

### 3. TUTELA CONCEDIDA AOS LOCATÁRIOS PELA LEI DO INQUILINATO: UMA VISÃO CONSTITUCIONALIZADA

A Lei 8.245/91, na visão de Sylvio Capanema de Souza, esvaziou a postura maniqueísta das malogradas leis anteriores que sucediam desde 1922 "que transformava os locadores em perversos especuladores e os locatários em vítimas indefesas", "convertendo locadores e locatários em exércitos inimigos"<sup>27</sup>. Fato é que, "em verdadeiro milagre de longevidade legislativa, no terreno antes movido do inquilinato urbano"<sup>28</sup>, a referida lei mantém seus fundamentos ainda intactos e busca equilibrar os interesses antagonísticos de forma a permitir o desenvolvimento justo do mercado imobiliário. Indispensável, contudo, que, sob o manto da supremacia constitucional, se verifique a compatibilidade da vigente lei do inquilinato com a legalidade constitucional, de modo a examinar se a tutela concedida aos locatários atende aos ditames constitucionais, em especial o direito fundamental social à moradia, atrelado ao princípio da dignidade da pessoa humana.

Como se sabe, a mudança paradigmática operada pela Constituição da República de 1988 elevou a pessoa humana à categoria central do ordenamento jurídico brasileiro. Assim, as situações existenciais são prevalentes, *a priori*, em relação às situações patrimoniais<sup>29</sup>. Passou-se a privilegiar, assim, não mais os sujeitos virtuais, mas as pessoas concretamente consideradas<sup>30</sup>, possibilitando o deslocamento axiológico do *ter* para o *ser*, fundamentado, sobretudo, no princípio da dignidade da pessoa humana, vetor axiológico central e princípio fundante da República federativa brasileira.

Nessa esteira, a centralidade da pessoa humana se impõe à medida que o princípio da dignidade confere unidade axiológica a todo o sistema normativo brasileiro, exigindo uma releitura incessante de todas as normas infraconstitucionais à luz dos valores maiores albergados na Constituição da República de 1988. Além do reconhecimento da supremacia e normatividade das normas constitucionais, igualmente se afirma que a prevalência das situações subjetivas jurídicas existenciais sobre as patrimoniais determina que se supere a tradicional primazia da proteção conferida pelo ordenamento às figuras do *ter* (como o contratante, proprietário e testador) para tutelar e promover as esferas mais íntimas do *ser*. Assim, a primazia da tutela da personalidade no ordenamento civil-constitucional brasileiro, compreendida como a proteção dos atributos essenciais de sua individualidade, inerentes à sua integridade e dignidade, determina a tutela

27. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*, cit., p. 5.

28. *Id. ibid.*, p. 5.

29. Um exemplo emblemático da inversão axiológica operada pela força da normativa constitucional – da centralidade da proteção da dignidade da pessoa em detrimento do patrimônio – se revela através da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do chamado bem de família, o qual operacionaliza a tutela dos direitos ao mínimo existencial e à moradia, concretizando a promoção da dignidade da pessoa humana.

30. TEPEDINO, Gustavo. Do Sujeito de Direito à Pessoa Humana. *Temas de Direito Civil*, tomo II, Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 340-342.



prioritária dos aspectos existenciais da pessoa humana, de modo a também assegurar as condições materiais para a promoção de uma vida digna, como a moradia e manutenção da própria subsistência.

Nessa senda, diz-se que o direito civil enfrenta um processo de desaprimonialização, na medida em que o patrimônio passa a ser funcionalizado ao livre desenvolvimento da pessoa humana, não merecendo tutela de *per se*, e encarado como "mero instrumento de realização do ser"<sup>31</sup>. Alerta a doutrina que o chamado "direito civil-constitucional não propõe uma segregação absoluta entre situações existenciais e patrimoniais"<sup>32</sup>, mas a funcionalização do *ter ao ser*. Nesta medida, observa Anderson Schreiber que, "como aspecto da vida social, o patrimônio está direta ou indiretamente envolvido na imensa maioria das relações privadas"<sup>33</sup>.

O crédito funciona, portanto, como importante instrumento de acesso aos bens materiais que, por sua vez, possibilitam à pessoa satisfazer necessidades como moradia, educação e saúde, desfrutando de uma vida digna. Nesse ponto, por força da proeminência das situações existenciais sobre as patrimoniais, o legislador cioso de seu renovado papel tem blindado alguns bens componentes do patrimônio, tornando-os impenhoráveis, de modo a preservar o mínimo existencial das pessoas<sup>34</sup>. Excepciona-se, desse modo, a função precípua do acervo patrimonial que é a de servir como garantia dos credores.

Depreende-se, assim, que a transformação vivenciada pelo direito civil é profunda. Destaca Maria Celina Bodin de Moraes que, "ao invés da lógica proprietária, a lógica produtivista e empresarial (numa palavra, patrimonial), são os valores existenciais que, privilegiados pela Constituição, se tornam [...] prioritários"<sup>35</sup>. A partir dessa ótica que a lei do inquilinato vigente deve ser apreciada, eis que uma normativa que descure da necessária instrumentalização das situações patrimoniais às existenciais, na medida em que concretiza a proteção à dignidade da pessoa humana por meio da preservação do direito à moradia, se revela incompatível com a legalidade constitucional.

A função social, a efetividade e a boa-fé, como afirma a doutrina, foram "ingredientes que fermentaram a receita de um novo modelo para o inquilinato urbano"<sup>36</sup>. Por isso, ao lado da necessidade de uma menor intervenção estatal no setor de modo a permitir a oxigenação na economia de mercado e, por conseguinte, maiores investimentos para fins de diminuição no "déficit habitacional", desafia proteção do locatário, eis que em jogo seu direito à moradia, o que, por consequência, atrai a prevalência dos seus interesses existenciais como corolário da dignidade da pessoa humana.

Nessa linha, a Lei 8.245/91 cuida de importantes aspectos ligados à proteção do locatário e de sua família, em prestígio ao direito à moradia. Em atenção aos objetivos sociais que inspiram a lei, os arts. 10 e 11 tratam, respectivamente, da impessoalidade do contrato de locação e da sucessão na locação residencial. Desse modo, o contrato de locação de imóvel urbano não se extingue com a morte do locador e seus herdeiros

31. SCHREIBER, Anderson. *Direito civil e Constituição. Direito civil e Constituição*. São Paulo: Atlas, 2013, p. 21.

32. *Id. ibid.*, p. 21.

33. *Id. ibid.*, p. 20.

34. Cf. FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

35. BODIN DE MORAES, Maria Celina. A caminho de um direito civil-constitucional. *Na medida da pessoa humana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 15.

36. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*, cit., p. 5.

sub-rogam-se nos direitos e deveres, observando os termos contratuais (art. 10). Por sua vez, o falecimento do locatário igualmente não extingue o contrato, uma vez que ficará sub-rogados nos seus direitos e obrigações o cônjuge sobrevivente ou o companheiro, e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do falecido, desde que residentes no imóvel. Segundo Sylvio Capanema de Souza, "seria iníquo que a família do locatário morto ficasse sujeita ao desalijo, quando mais precisa de proteção, e ainda não refeita do trauma provocado pela sua perda. Na locação residencial, a sub-rogação decorre, inclusive, do seu caráter *intuitu familiae*"<sup>37</sup>. Cabe destacar que a lei não permite o despejo até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel, nos termos do § 2º do art. 65.

Em reforço ao caráter *intuitu familiae*, o art. 12, com redação dada pela Lei 12.112/2009, estabelece que nos casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prossegue automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Cuida-se, portanto, de outras hipóteses de sucessão da locação, não decorrentes da morte do locador ou locatário. Insta acentuar que as regras previstas nos arts. 11 e 12 devem igualmente ser estendidas às famílias homoafetivas.

Cabe, ainda trazer à baila as hipóteses de desocupação que independem da vontade do locatário, não lhe sendo imputáveis. Desse modo, o par. único do art. 4º da Lei de Locações trata da dispensa da multa cominada para a hipótese de devolução antecipada do imóvel nos casos em que o locatário for transferido pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidade diversa daquela do início do contrato. Como ressalta Sylvio Capanema de Souza, "mas uma vez demonstrou o legislador a preocupação de proteger o locatário", sendo "elogiável o cuidado da norma"<sup>38</sup>. Uma vez que a multa configura a imposição de uma pena, somente tem lugar em havendo culpa. Por isso, a doutrina aponta que, a rigor, seria dispensável o dispositivo<sup>39</sup>. No entanto, ainda assim tal disposição revela a preocupação do legislador na proteção do locatário em tais situações e impede eventuais discussões a respeito do tema. Sublinha-se que o ônus da prova da transferência cabe ao locatário e deve ser feita de maneira inequívoca.

Como se vê, a vigente lei do inquilinato protege o locatário em situações que revelam a preocupação do legislador com questões de caráter existencial, a exemplo da sucessão da locação para fins residenciais em casos de falecimento do locador e do locatário, bem como de separação, divórcio e dissolução da união estável. Nítido, portanto, a preservação da finalidade social das locações residenciais de servirem como moradia para comunidades familiares. Além disso, preocupou-se o legislador, ainda, com as transferências do locatário feitas pelo empregador para localidade diversa do imóvel alugado de modo a dispensá-lo da multa por devolução antecipada. Tais disposições revelam uma lei que protege os interesses dos locatários residenciais e atendem os desígnios constitucionais de tutela da pessoa humana.

37. *Id. ibid.*, p. 72.

38. *Id. ibid.*, p. 38.

39. *Id. ibid.*, p. 38.

#### 4. DILEMAS DA LOCAÇÃO RESIDENCIAL URBANA: REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA E PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR

A trajetória da legislação sobre locação de imóveis é longa, visto que se desenrola desde o início do século XX. Como esclarece Sylvio Capanema de Souza, pouco tempo depois da entrada em vigor do Código Civil anterior em 1º de janeiro de 1917, a realidade socioeconômica se impôs e as regras genéricas da codificação se revelaram insuficientes para manter o equilíbrio contratual de um mercado tão sensível e em crescente turbulência, "em razão do desordenado crescimento das cidades, e da forte pressão da demanda por novas unidades habitacionais"<sup>40</sup>. A partir da década de 1920, portanto, sucederam-se as denominadas leis do inquilinato, "sempre impregnadas pelo dirigismo estatal, muitas vezes exagerado, o que provocou grave retração nos investimentos, com o surgimento de insuportável déficit habitacional"<sup>41</sup>. De acordo com mesmo autor, "a política oficial, em matéria de inquilinato, oscilou pendularmente, ora amparando os locatários, procurando compensar sua fragilidade econômica, ora soltando as amarras do controle estatal, nos períodos de maior estabilidade política e econômica".<sup>42</sup>

Observa Sylvio Capanema de Souza que a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, hoje vigente, não é uma lei geral sobre locações, visto ter sua área de incidência limitada, conforme expressam sua ementa e art. 1º. A lei se destina restritamente às locações dos imóveis urbanos, restando as demais locações regidas pelo Código Civil ou lei especial<sup>43</sup>. Entende Capanema que<sup>44</sup>:

A atual lei, pressentindo os ventos que já começavam a soprar, no sentido de um gradual afastamento do Estado, liberando a atividade econômica particular, abrandou a intervenção oficial, fortalecendo o princípio da autonomia da vontade, atraindo novos investimentos para o setor, com a promessa de maior estabilidade legislativa e preservação da comutatividade inaugural do contrato.

Abandonou-se, assim, e em boa hora, o ambicioso projeto de elaborar um Código das Locações, como se chegou a pensar, na época, reduzindo-se a proposta ao campo minado da locação urbana, onde se concentrava a preocupação social do Estado.<sup>45</sup>

As oscilações na legislação do inquilinato apontadas por Sylvio Capanema de Souza demonstram os fortes interesses socioeconômicos que estão em jogo, quando se trata de locação urbana. Paralelamente, à medida em que se constata estar a solução de questões tão sensíveis submetida aos sabores político-econômicos, a complexidade das situações envolvidas é potencializada, fazendo emergir outros importantes fatores determinantes da problemática habitacional.

Não obstante a vigente lei sobre locação urbana contenha avanços significativos para a tutela dos locatários, há uma permanente tensão nesse tipo de locação, em virtude de estarem envolvidos direitos constitucionalmente garantidos, que se contrapõem no

momento em que é exigido o cumprimento de sua função social, a exemplo do direito de propriedade e à livre iniciativa. A indispensável ponderação dos interesses é indispensável, mas, sem dúvida, tormentosa.

Questão que se impõe como de significativa importância no cenário das locações urbanas são as garantias locatícias que, se de um lado, visam reduzir o risco de eventual inadimplimento das obrigações do locatário, por outro, dificultam o acesso à moradia por parte dos locatários. O art. 37 da Lei 8.245/91 elenca as modalidades de garantia, que são a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento, cabendo ao locador o direito de escolher. De maneira a evitar que o pretenso locatário fosse extremamente onerado, a lei vedou a adoção de mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação (art. 37, par. único). O art. 82 da Lei de Locações acresceu o inciso VII ao art. 3º da Lei 8.009/90 – a chamada Lei do Bem de Família, que excepcionou a regra da impenhorabilidade o único imóvel do devedor nos casos em que a obrigação é decorrente de fiança concedida em contrato de locação, o que despertou delicada e tormentosa distinção na proteção entre o locatário-devedor e o fiador. É de se indagar até que ponto tal regra não afeta, por via oblíqua, os próprios locatários, eis que torna a fiança um instituto iníquo e inverte a primazia das situações existenciais sobre as patrimoniais, afastando dos imperativos da eticidade e da solidariedade que marcam as relações contratuais contemporâneas. Para tal análise, indispensável compreender em perspectiva histórico-evolutiva o papel do bem de família no direito brasileiro e os fundamentos dos tribunais superiores para concluírem pela constitucionalidade do dispositivo.

A preocupação com a proteção dos interesses da família no tocante à salvaguarda da moradia surge ainda no século XIX, especificamente, com o *Homestead Exemption Act*, de 26 de outubro de 1839, editado pela República do Texas, antes mesmo de sua incorporação aos Estados Unidos da América, concebido inicialmente como instrumento de proteção da pequena propriedade rural, de natureza agrícola ou residencial. Em perspectiva histórica, a lei se justificava em razão da grave crise econômica entre os anos de 1837 e 1839<sup>46</sup>. Posteriormente, tal benefício em prol da família se estendeu para toda federação americana com a edição do *Homestead Act*, de 26 de maio de 1862, que assegurava a todo "cidadão norte-americano um estabelecimento familiar com 80 acres de terra, a preço módico, com o privilégio de não haver execução por dívidas anteriores ao título definitivo pelo prazo dos primeiros cinco anos a contar do início da residência"<sup>47</sup>.

Ainda sob perspectiva histórica, registra-se que no Brasil o chamado bem de família voluntário foi assegurado no Código Civil pretérito, tendo sido incluído por ocasião dos debates do Projeto no Congresso Nacional<sup>48</sup>. Assim, o Código Civil de 1916 dispôs sobre a matéria nos artigos 70 a 73, facultando ao chefe de família a possibilidade de destinar um prédio para fins de moradia, com cláusula de isenção de execução por divi-

40. SOUZA, Sylvio Capanema de. *Da locação do imóvel urbano: direito e processo*. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 15.

41. *Id.* *Ibid.*, p. 16.

42. *Id.* *Ibid.*, p. 16.

43. *Id.* *Ibid.*, p. 13.

44. As regras gerais sobre locação de coisas móveis e imóveis se encontram no Código Civil, Lei 10.406/2002, arts. 565-578; leis especiais regulam os diferentes tipos de locação, de que são exemplo a Lei 4.504/1964 (imóveis rurais) e o Decreto 24.150/1934 (locação comercial e industrial).

45. SOUZA, Sylvio Capanema de. *Da locação do imóvel urbano*, cit., p. 16.

46. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; MARÇAL, Thaís Boia. Penhorabilidade do bem de família "luxuoso" na perspectiva civil-constitucional. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 77, jul., 2014, p. 282.

47. *Id.* *Ibid.*, p. 282.

48. *Id.* *Ibid.*, p. 283.

das, salvo as provenientes de impostos relativos ao mesmo prédio e as dívidas contraídas anteriormente.<sup>49-50</sup>

Confrontado com a realidade nacional, o instrumento se revelou de pouca utilidade, tendo em vista que privilegiava a família tradicional, fundada no casamento, e dotada de riqueza imobiliária, além de que sua instituição dependia de formalidades, como o instrumento público inscrito no registro de imóveis e publicação na imprensa. Com efeito, o bem de família previsto no Código Beviláqua assumiu os traços característicos da então codificação privatista – patrimonialismo e individualismo, tornando-se uma forma de proteger o patrimônio de famílias mais abastadas e excluindo os arranjos familiares mais desprotegidos e outros sequer reconhecidos pelo Direito.

Após a promulgação da Constituição de 1988, e, consequentemente, a primazia do princípio da dignidade humana no ordenamento pátrio, adveio a Lei 8.009/90, que disciplinou o chamado bem de família legal e involuntário, tendo definido e tutelado, em seu art. 1º, que:

O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Na esteira das transformações vivenciadas no direito das famílias, o dispositivo amplia a proteção legal, antes restrita às famílias fundadas no casamento, para abranger as demais entidades familiares constitucionalmente reconhecidas, tais como as monoparentais (art. 226, § 4º) e as uniões estáveis (art. 226, § 3º), além de outros arranjos familiares que não foram expressamente contemplados pelo legislador constitucional, mas que igualmente merecem proteção jurídica. Em que pese o avanço da lei em comento, uma nota destoante residia na exclusão do devedor solteiro, que não tardou a angariar vozes doutrinárias<sup>51</sup> para a extensão da proteção, tendo sido, posteriormente, a posição acolhida em nossos tribunais, inclusive com a edição de súmula a respeito do tema.<sup>52</sup>

Com a edição da Lei n. 8.009/90, passou-se a conviver com uma dualidade de regimes do bem de família, eis que a disciplina em lei especial (bem de família involuntário) não revogou a disposição contida no Código Civil de 1916 (bem de família voluntário). Ainda hoje, mesmo com a promulgação de uma nova codificação civilística, o ordenamento con-

49. Código Civil de 1916: "Art. 70. É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio. Parágrafo único. Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioria. Art. 71. Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado. Parágrafo único. A isenção se refere a dívidas posteriores ao ato, e não às anteriores, se verificar que a solução destas se tornou inequívoca em virtude de ato da instituição".

50. Conforme relatam Guilherme Calmon Nogueira da Gama e Thais Bola Marçal: "Nenhum limite de valor estabeleceu a Lei Civil para o bem escolhido para residência da família. Todavia, o art. 19 do Dec. lei 3.200/1941 estipulou, inicialmente, o valor de 100 contos de réis para o imóvel, quantia progressivamente adaptada até a Lei 6.742/1979, que deu redação definitiva ao art. 19, que deixou de estipular um limite de valor para o bem de família, desde que o imóvel seja residência dos interessados por mais de dois anos". GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; MARÇAL, Thais Bola. Op. cit., p. 283.

51. Cf., por todos, SCHREIBER, Anderson. *Direito à moradia como fundamento para impenhorabilidade do imóvel residencial do devedor solteiro*. In: RAMOS, Carmem Lucia Silveira et al. *Dialogos sobre direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. Nessa linha, o autor defendia uma nova interpretação da disciplina do bem de família, "tradicionalmente voltada à tutela da residência da entidade familiar, mas cada vez mais direcionada à proteção da pessoa, independentemente de laço familiar pretérito ou futuro" (p. 85).

52. Em 15 de outubro de 2008 foi editado o verbete da súmula n. 364 pelo STJ: "O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas".

vive com um regime dual, tendo em vista que além do bem de família obrigatório previsto em lei especial, o Código Civil vigente tratou do bem de família convencional nos arts. 1.711 a 1.722. Assim, a lei civil permite que os cônjuges ou a entidade familiar, por meio de escritura pública ou testamento, destinem parcela não superior a um terço do patrimônio líquido ao tempo da instituição, respeitando as regras do bem de família legal.<sup>53</sup>

A proteção do bem de família legal não foi absoluta, tendo o próprio legislador restringido o alcance da impenhorabilidade nos artigos 2º e 3º da Lei n. 8.009/90. A primeira restrição foi de ordem objetiva, pois além do único imóvel residencial, a impenhorabilidade também compreende as benfeitorias, os equipamentos, inclusive os de uso profissional, e os móveis quitados que guarneçam a casa, nos termos do parágrafo único do art. 1º; no entanto, exclui da proteção os veículos de transporte, os adornos suntuosos e as obras de arte (art. 2º, *caput*).

Por outro lado, o legislador também excepcionou a oponibilidade da impenhorabilidade às obrigações previstas nos incisos do art. 3º, eis que a natureza dos créditos, como o trabalhista e o alimentar, são de alta relevância para os credores, destinados à subsistência destes. Assim, mostrou-se equilibrada a ponderação legislativa, vez que em alguns casos proteger o devedor significa onerar demasiadamente o credor, que pode inclusive ter seu mínimo existencial atingido. Embora as exceções à impenhorabilidade se encontrem em sintonia com os mandamentos constitucionais e, por conseguinte, correspondam à finalidade do instituto, ainda causa perplexidade à comunidade jurídica a decisão do Supremo Tribunal Federal em reconhecer a constitucionalidade do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90, por ocasião do julgamento do Recurso Extraordinário n. 407.688, no qual se discutia que o dispositivo infraconstitucional ofendia o art. 6º da Constituição, que incluía a moradia no rol dos direitos sociais fundamentais<sup>54</sup>. O tema já é objeto de debate na doutrina não é de hoje<sup>55</sup>. A decisão, que parece ter se prendido às consequências socioeconômicas no mercado imobiliário, infelizmente descurou do fundamento da proteção do bem de família, assentado no direito à moradia como expressão da dignidade da pessoa humana, não devendo se diferenciar o devedor do fiador para fins de impenhorabilidade do único imóvel residencial.

O tema voltou à apreciação do Supremo Tribunal Federal em sede de Repercussão Geral no RE 612.360, oportunidade na qual se manteve a prevalência da tese da penhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação<sup>56</sup>. A mesma posição foi adotada pela Segunda Seção do STJ<sup>57</sup>. Dessa decisão decorreu o enunciado sumular n. 549: "É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação". Sobre o tema, Maria Celina Bodin de Moraes e Gabriel Schulman defendem que "trata-se de situação incompatível com a leitura funcionalizada do direito civil, atentatória contra a igualdade,

53. "Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial".

54. STF, RE 407.688/AC, Rel. Min. Cezar Peluso, Tribunal Pleno, julg. 08/02/2006.

55. Ver, por todos, PINHEIRO, Rosalide Fidalgo; ISAGUIRRE, Katya. O direito à moradia e o STF: um estudo de caso acerca da impenhorabilidade do bem de família do fiador. In: TEPELINDO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Org.). *Dialogos sobre direito civil*, v. 2, Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 131-164; SILVA, Sérgio André Rocha Gomes da. Da inconstitucionalidade da penhorabilidade do bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. *Revista de Direito Privado*, v. 2, São Paulo: Revista dos Tribunais, abr./jun. 2000, p. 50-56.

56. STF, Tribunal Pleno, RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, julg. 02 set. 2010.

57. STJ, 4ª T., REsp 1.363.368, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julg. 21 nov. 2014.

e proporcionalidade e razoabilidade, princípios que, conjuntamente, são indispensáveis no direito contratual contemporâneo".<sup>38</sup>

A efetivação do direito à moradia e de seus instrumentos de garantia, a exemplo da proteção do locatário e do bem de família involuntário, são extremamente sensíveis, sobretudo em razão da realidade brasileira. Na perspectiva civil-constitucional, portanto, a locação residencial e o bem de família servem para realização do direito fundamental social à moradia e resguardo do mínimo existencial do devedor-locatário e de sua família, assegurando a proteção da dignidade humana mesmo em seara tipicamente patrimonial, o que demonstra exemplo de funcionalização do patrimônio aos interesses existenciais prevalentes.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a forte expansão do dirigismo contratual, especialmente na seara locatícia, a vigente Lei do Inquilinato buscou equilibrar a proteção do locatário, parte mais vulnerável, mas, em contrapartida, reconheceu uma maior liberdade dos agentes para fomentar o mercado imobiliário e, por conseguinte, atrair investimento para aplacar o déficit habitacional brasileiro. O fenômeno do dirigismo contratual consiste em política legislativa que se associa à edição de "diplomas legais preocupados em dispensar maior proteção aos contratantes tidos por mais fracos em determinados setores ou relações"<sup>39</sup>. A busca por uma menor intervenção legislativa no campo do inquilinato não pode se afastar dos imperativos constitucionais, em especial do direito fundamental social à moradia digna e da prevalência das situações existenciais sobre as patrimoniais. Nesse ponto, um regramento protetivo de sujeitos presumidamente vulneráveis – como é o caso do locatário face ao locador, especialmente nas populações de menor renda – encontra justificativa na Lei Maior, eis que a redução das desigualdades sociais constitui tanto objetivo da República (art. 3º, III) quanto princípio da ordem econômica (art. 170, VII).<sup>40</sup>

Sem dúvida, a regulamentação da locação residencial urbana é fundamental para a proteção dos locatários e promove, a partir de uma lei do inquilinato que efetivamente realize o equilíbrio entre os interesses antagônicos e a luz dos desígnios constitucionais, o direito fundamental à moradia digna. Desse modo, a vigente lei do inquilinato há quase trinta anos promulgada assegura estabilidade ao mercado imobiliário e fornece instrumentos de proteção à pessoa do locatário, apesar da contradição e da iniquidade que permanece em virtude do entendimento dos tribunais superiores da constitucionalidade de penhorabilidade do bem de família do fiador nos contratos de locação.

O ensinamento do jurista Sylvio Capanema de Souza de que a Lei 8.245/91 é "a mesma lei, para um novo tempo" depende da incessante releitura dos seus dispositivos à luz da legalidade constitucional, de modo a observar os novos paradigmas contratuais de solidariedade, eticidade e proteção dos vulneráveis, bem como concretizar o direito fundamental à moradia digna.

38. BODIN DE MORAES, Maria Celina; SCHULMAN, Gabriel. Ensaio sobre as iniquidades da fiança locatícia gratuita. *Revista Interdisciplinar De Direito*, v. 16, p. 239-269, 2018, p. 247.

39. SILVA, Rodrigo da Góia. Equilíbrio e vulnerabilidade nos contratos: marchas e contramarchas do dirigismo contratual. *Civilistica.com – Revista Eletrônica de Direito Civil*, v. 9, p. 1-35, 2020, p. 5.

40. *Id.* *Ibid.*, p. 5-6.

# 2 ESPÉCIES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Luiz Edson Fachin

Doutor e Mestre em Direito pela PUC-SP. Ministro do STF.

Rosana Amara Girardi Fachin

Doutora e Mestre em Direito pela UFPR. Desembargadora do TJPR.

**Sumário:** 1. Tempo e transformações na lei do inquilinato. 2. Âmbito de abrangência da Lei 8.245/1991. 3. As tecnologias disruptivas e o contrato de locação de curto e curtíssimo prazo. 4. *Contratos built to suit*. 5. Contratos de locação de imóvel urbano e concessão de serviço público. 6. *Sale and lease back*. 7. *Coworking e coliving*. 8. RJET: a locação de imóvel urbano e os impactos da Covid-19. 9. Perspectivas.

## 1. TEMPO E TRANSFORMAÇÕES NA LEI DO INQUILINATO

Quase trinta anos transcorreram desde a publicação da Lei 8.245 de 1991. Esse considerável lapso temporal poderia suscitar a crença de que o regime jurídico do contrato de locação de imóvel urbano teria permanecido estático e de que as situações nas quais aplica a Lei do Inquilinato já estariam, afinal, bem definidas. Doutrina, legislação e jurisprudência patenteiam, nesse percurso, um dinamismo próprio da complexa ventura<sup>1</sup> da qual a matéria se reveste.

A superveniência do Código Civil de 2002 e do Código de Processo Civil de 2015, as alterações legislativas que regulamentaram os contratos *built to suit* (Lei 12.744/2012), o direito real de laje (Lei 13.465/2017) e a multipropriedade (Lei 13.777/2018), exigiram adaptações e atraíram novas questões e debates que, se não interferem diretamente na base do contrato, perpassam aspectos relevantes da estrutura e da função da locação de imóveis urbanos. Fatos, eventos e efeitos materiais da vida concreta produzida pelas relações sociais e econômicas eclodiram nesse período. Mais recentemente, a Lei 14.010 de 10 de junho de 2010 dispôs sobre o tema no Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de direito privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Três décadas à luz de uma fundamentada principiologia axiológica de índole constitucional foram desafiadas constantemente pela alteração paradigmática no modo de produção da experiência material e no campo da tecnologia. No plano dos fatos, nota-se a ascensão hipertrofiada da urbanização, com novos modelos contratuais; o desenvolvimento tecnológico com a propagação das plataformas digitais e inovações disruptivas; a diversificação e mundialização do mercado, a ampliação das telecomunicações; e os modelos de economia

1. Os coautores agradecem o auxílio na pesquisa da Doutora Manuela Pereira Galvão da Silva.