

## O Novo Código Civil e as locações

No Código Civil de 1916, em vigor até o dia 10.01.03, há um capítulo dedicado às locações que vigoraram para a locação de imóvel urbano somente nos períodos quando não houve lei especial. No CC02 também há um capítulo sobre a locação de coisas porém a locação de imóvel urbano continua sendo regida pela lei 8.245/91, como se expressa nesse Novo Código Civil:

**Art. 2036** - A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.

Serão regidos pelo Código Civil as locações não atendidas pela Lei do Inquilinato, como manda o artigo primeiro da Lei 8.245/91

### Lei 8.245/91

**Art. 1o** - A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

#### a) as locações

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas,
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos
3. de espaços destinados à publicidade,
4. em apart-hotéis ou equiparados [...]

#### b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades

Para inquilinos e proprietários de imóveis urbanos, nas locações contratadas a partir de 11.01.03, somente há que se alterar alguns números de artigos do antigo código que tem o seu teor integralmente, ou com pequenas alterações, inserido na nova lei, como por exemplo:

O artigo 924 do antigo código, que trata da proporcionalidade da pena em caso de desocupação do imóvel, tem o seu teor expresso agora no artigo 413.

**Art. 413** - A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Algumas interpretações darão margem à discussão quando se fala em "montante da penalidade for manifestamente excessivo", não mencionado na lei anterior, deixando o resultado a cargo do bom senso das partes ou da decisão do juiz.

O artigos 1491 e 1492 do antigo código, sobre o "benefício de ordem" sempre mencionados nos contratos de locação, passam a ter os numeros 827 e 828 no Novo Código, não havendo alteração substancial.

O artigo 1500 do código de 1916 foi substituído pelo 835 no código de 2002.

Aos contratantes, imobiliárias, inquilinos e proprietários, chama à atenção alguns novos dispositivos quanto ao teor e a forma dos contratos: a função social, a hipossuficiência (incapacidade de entendimento, ignorância) de alguma das partes e a responsabilidade civil. Segundo alguns juristas estas são as alterações que poderão mudar profundamente a maneira de agir de pessoas e empresas. Outros preferem aguardar a interpretação da lei e aplicação aos casos concretos.

Em eventos e cursos do Secovi-Parana durante os últimos anos, foi exaustivamente debatida a forma das contratações, seja as de locações como as de administração. Segundo o novo código, os contratos não devem apresentar dupla interpretação. A linguagem expressa deve ser simples e clara, expondo sem equívocos a intenção, o consentimento e a vontade das partes. Vale ainda lembrar que, por leis ou princípios de Direito, são nulas as cláusulas que contenham o que se chama de "vício ou defeito de consentimento ou de vontade", quer dizer, cláusulas e condições que desequilibram o negócio, que sejam contra a lei vigente, tenham finalidade ilegal ou que não expressem claramente a intenção ou vontade das partes. Termos de difícil entendimento, linguagem jurídica rebuscada e excesso de proteção a uma das partes em detrimento da outra, as chamadas cláusulas leoninas, depõem contra o nossa atividade imobiliária junto à sociedade e ao judiciário.

Ainda a respeito de contratos vale a leitura e interpretação atenta dos artigos de 389 a 407 da nova lei: Do inadimplemento das obrigações: artigos 389 a 393; Da mora: artigos de 394 a 401; Das perdas e danos: 402 a 405; Dos juros legais: 406 e 407.

Juristas, advogados e magistrados ainda acautelam-se ao afirmar efeitos e alcance das modificações impostas pela nova lei, inclusive nas demais áreas como família, sociedades e sucessões. As interpretações e aplicações de uma lei nova aos casos concretos surgem no decorrer do tempo. O Secovi Paraná promoverá em breve mais um evento destinado aos administradores de imóveis para tratamento exclusivo das locações e o novo Código Civil.

A maioria dos conflitos são evitados com bons serviços, bons contratos e bom relacionamento com os nossos clientes.