

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA NO TEXTO JUSTINIANO COMO FUNDAMENTO PARA O NEGÓCIO JURÍDICO NO BRASIL

*Property leasing
in the Justinian text as a basis
for the juridical transaction in Brasil*

MARCELO SAMPAIO SIQUEIRA

Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7), (Brasil)

Resumo: a análise histórica, tendo por base o *Digesto-Institutas* compendiado por Paulo, demonstra a existência do Título XXIV do Livro terceiro sobre arrendamento. Para a pesquisa destacam-se os parágrafos 5.º e 6.º (I., 3, 24, 5) dos quais se podem extrair regras ainda vigentes nos dias atuais na legislação do Brasil: como a perda da coisa em face de caso fortuito não implica o dever de reparar e a morte do arrendatário e a continuidade do negócio jurídico com os sucessores.

Palavras-chave: Locação imobiliária. Direito romano. Obrigação. Sucessão.

Abstract: based on the *Digesto-Institutas* compiled by Paulo, the historical analysis demonstrates the existence of Title XXIV of the Third book which is about lease. He also grants other rights and duties. For the research the paragraphs 5 and 6 (I., 3, 24, 5). This rules still in force today in Brazilian legislation: such as the loss of the thing in the face of an act of God does not imply the duty to repair and the death of the lessee and the continuity of the legal transaction with the successors.

Keywords: Property leasing. Roman law. Obligation. Succession.

SUMARIO: I. Introdução. II. Importância da locação urbana no Brasil do século XXI. III. Paralelo entre as regras básicas na locação imobiliária urbana no Brasil e nas *Institutas*. IV. Conclusão.

I. INTRODUÇÃO

O objetivo da pesquisa, considerando-se as locações imobiliárias urbanas, é averiguar os regramentos romanos na Era Justiniano e sua atualidade, comparando-os com a legislação brasileira no século XX.

A importância desse tipo de negócio jurídico é facilmente observada em face da grande parcela da população brasileira que vive em imóvel alugado e a necessidade de se observar o aspecto evolutivo das regras, que buscam promover o equilíbrio na relação entre locador e locatário.

A análise histórica, tendo por base o *Digesto-Institutus* compendiado por Paulo, demonstra a existência do Título XXIV do Livro terceiro abordando o tema arrendamento. O texto reúne anotações e comentários acerca de regras de locação, fazendo a distinção entre esse instituto e a operação de compra e venda, que trata como negócio jurídico semelhante.

A matéria no século XXI encontra-se positivada na Lei n.º 8.245/91,¹ que completou em outubro de 2021 trinta anos e cuja longevidade se deve à sua boa técnica e à estabilidade da inflação vivenciada pela economia brasileira no período de 1994 a 2020. A pesquisa parte do estudo da evolução normativa da matéria locação imobiliária, considerando a coisa dada em locação e os direitos e deveres das partes envolvidas nessa espécie de negócio jurídico.

A importância do estudo constante dessa matéria pode ser observada em números, já que parcela significativa da população brasileira habita em imóveis alugados, devendo as normas expressarem não só segurança jurídica para as partes, mas principalmente um senso de justiça.

Ao longo do artigo serão citadas algumas legislações que mostram a evolução do regramento, fazendo sempre um paralelo com o Direito romano, especialmente o *Digesto*, destacando os preceitos desse direito que ainda vive no ordenamento brasileiro. Logo o problema a ser respondido pelo artigo consiste em analisar se os preceitos contidos no *Digesto* relativo à locação são fontes inspiradoras das normas atuais no Brasil e como estas influenciam um perfeito conhecimento de matérias relacionadas do direito civil, vigente atualmente.

No tocante aos aspectos metodológicos, a concretização desta pesquisa valeu-se de pesquisa bibliográfica na produção teórica, legislativa e

1. BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991.

doutrinária sobre o assunto, registrada em suportes diversos, como livros, artigos científicos e diplomas legais, bem como em decisões judiciais. Com o emprego do método hipotético-dedutivo, procura-se resolver o problema referente a origem da legislação atual brasileira sobre locação imobiliária urbana.

O trabalho, que trata o termo locação como sinônimo de arrendamento, foi dividido em três partes: importância da locação urbana no Brasil do século XXI, responsável por introduzir o assunto e embasar o que será averiguado na segunda parte, concernente à análise do arrendamento/locação nas *Institutas* e no *Digesto* do *Corpus Iuris Civilis* e, por fim, paralelo entre as regras contidas no *Digesto* e as regras gerais contidas na Lei n.º 8.245/91,² que a levaram a uma longevidade de trinta anos no ordenamento brasileiro.

II. IMPORTÂNCIA DA LOCAÇÃO URBANA NO BRASIL DO SÉCULO XXI

O direito de locar o bem é uma das faculdades do direito de propriedade referente ao uso e gozo, já que o proprietário destina a posse direta do imóvel a outra pessoa, que passaria a tê-la mediante pagamento de retribuição mensal, o que constituiria exploração econômica do bem pelo proprietário, que extrairia frutos da coisa. O negócio jurídico que dá origem à locação é complexo, pois envolve a concessão da posse, que constitui um direito estudado no livro das coisas, embora o contrato estabeleça prestações de natureza pessoal aos locadores e locatários.

A locação de imóvel urbano sempre teve importância no Brasil em face de déficit habitacional³ (gráfico 1) nunca minorado substancialmente

2. BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991.

3. Segundo a Fundação 1.º de Maio, «O Brasil não tem dados atualizados sobre seu déficit habitacional, pois o Censo Demográfico de 2020 não foi realizado em função da pandemia. Sendo assim, o texto traz as informações mais recentes disponíveis. De acordo com uma pesquisa da Fundação João Pinheiro, de 2019, o déficit habitacional em todo o Brasil foi de 5,8 milhões de moradias, das quais 79% concentraram-se em

pelas políticas sociais e econômicas do Estado, o que levou à atenção do legislador, ao longo das décadas, em regular a matéria fora do Código Civil, culminando na existência, só no século xx, de mais de uma dezena de legislações voltadas a essa finalidade. Essa intensa volatilidade legislativa decorre de constante instabilidade social e econômica e visa sempre assegurar maior proteção ao locatário.

Gráfico 1 – Déficit habitacional no Brasil – dados de 2019



Fonte: Fundação 1.º de Maio (2021).

Em um país cujo déficit habitacional⁴ é gigantesco, a segurança jurídica e o financiamento de moradias por particulares mediante a colocação

famílias de baixa renda. O estudo indica também que 87,7% do déficit habitacional quantitativo (moradias em falta, seja por habitação precária, coabitação familiar, pessoas demais por metro quadrado, ou custo alto de aluguel) está localizado nas áreas urbanas. Além disso, ele demonstra que o déficit habitacional absoluto no Brasil passou de 5,657 milhões em 2016 para 5,877 milhões em 2019. Essas moradias representam 8% dos domicílios do país». PRADO, CLÁUDIO. Déficit habitacional reflete a desigualdade do país, *Fundação 1.º de Maio*, 20 ago. 2021. Disponível em: <https://www.fundacao1demaio.org.br/artigo/deficit-habitacional-reflete-a-desigualdade-do-pais/> (acesso em: 12 mar. 2022).

4. Em 2019, em matéria no site G1, apresentou-se reportagem atestando que o déficit habitacional em Fortaleza passava, segundo a Defensoria Pública do Estado do Ceará, de 130 mil moradias. FORTALEZA tem déficit habitacional de 130 mil moradias, aponta Defensoria Pública, *G1*, 7 jul. 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/ce/>

no mercado de unidades residenciais para locação são essenciais para o enfrentamento da situação, decorrente da insuficiência de financiamento público para edificação de moradias em número suficiente para redução da demanda. Em síntese, é essencial um ordenamento jurídico que traga a segurança buscada e o desenvolvimento dessa atividade econômica, tão importante para sociedade.

Os imóveis alugados para fins habitacionais no Brasil representa 18,3% dos lares brasileiros.⁵ Tal número, considerando-se o crescente déficit habitacional, por si só demonstra a importância e atualidade do tema, também gerador de intensas demandas no Judiciário. Para ilustrar essa questão, a média mensal de ações de despejo no Estado de São Paulo, que em 2010⁶ reunia quase 22% da população brasileira, no período de janeiro a maio de 2021 foi de mais de duas mil ações.⁷

ceara/noticia/2019/09/07/fortaleza-tem-deficit-habitacional-de-130-mil-moradias-aponta-defensoria-publica.ghtml (acesso em: 20 mar. 2022).

5. A agência Brasil em notícia vinculada atesta: «A maior parte dos brasileiros mora principalmente em casas e em imóveis próprios, já pagos, de acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad) Contínua 2019, divulgada hoje (6) pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). As casas representam 85,6%, o equivalente a 62 milhões de moradias no país. A maior parte dos lares é própria e quitada, o equivalente a 66,4%, ou 48,1 milhões. Além das casas, são cerca de 10 milhões de apartamentos no país, o equivalente a 14,2%. Já as casas de cômodos, cortiços ou cabeça de porco são 126 mil, o equivalente a 0,2%. Entram nessa classificação, por exemplo, moradias onde as pessoas utilizam o mesmo ambiente para diversas funções como dormir, cozinhar e trabalhar. A maior parte desses imóveis é de algum dos moradores e já está quitada. Outros 6,1%, ou 4,4 milhões, são próprios, mas ainda estão sendo pagos. Os imóveis alugados representam 18,3% das moradias, o equivalente a 13,3 milhões, e os cedidos, 8,9%, ou 6,4 milhões». TOKARNIA, MARIANA. Maioria dos brasileiros mora em casa e é dona do imóvel, mostra IBGE, Agência Brasil, 6 maio 2020. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-05/maioria-dos-brasileiros-mora-em-casa-e-e-dona-do-imovel-mostra-ibge> (acesso em: 15 maio 2002).

6. SÃO PAULO (ESTADO). Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, Portal de Estatísticas do Estado de São Paulo, *Retratos de São Paulo*, São Paulo, Seade, 2010. Disponível em: <http://produtos.seade.gov.br/produtos/retratosdesp/view/#:~:text=S%C3%A3o%20Paulo%20%C3%A9%20o%20Estado,%2C6%25%20da%20popula%C3%A7%C3%A3o%20brasileira> (acesso em: 15 maio 2022).

7. Período da covid-19 (BECHARA, V., Sob pandemia, ações de despejo em SP aumentam 79% em 2021, *Uol*, 27 maio 2021. Disponível em: <https://noticias.uol.com>.

Retomando-se a questão histórica, observa-se, considerando-se apenas o período republicano, que o Código Civil de 1916 regulava 16 tipos de contratos, sendo o de locação de coisas orientado pelas regras dos artigos 1188 a 1215. Após a entrada em vigor desse Código, em 1917, destaca-se a publicação das seguintes legislações: Decreto n.º 4.403, de 22 de dezembro de 1921;⁸ Decreto n.º 4.624, de 28 de dezembro de 1922;⁹ Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934;¹⁰ e Lei n.º

br/cotidiano/ultimas-noticias/2021/05/27/acoes-pedido-de-despejo-sp-aumentam.htm (acesso em: 15 maio 2022).

8. BRASIL. Decreto n.º 4.403/21: «Artículo 1.º Não havendo estipulação escrita que regule as relações, direitos e obrigações dos locadores e locatarios de predios urbanos, prevalecerão as disposições da presente lei. § 1.º O prazo da locação será de um anno, que se considera sempre prorogado por outro tanto tempo e nas mesmas condições do anterior, desde que não haja aviso em contrario, com tres mezes, pelo menos, de antecedencia. § 2.º O aviso far-se-ha por meio de petição dirigida ao juiz competente, sem recurso, e mandada entregar á parte quarenta e oito horas após á realização da diligencia dando-se contra-fê á parte contraria. § 3.º Antes desse prazo, cessará a locação, si o locatario, militar de terra e mar, ou funcionario publico, fôr removido para logar fóra da situação do predio e não quizer continuar a locação». BRASIL. Decreto n.º 4.403, de 22 de dezembro de 1921, Regula a locação dos predios urbanos e dá outras providencias, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 23221, 24 dez. 1921, grafia original.

9. BRASIL. Decreto n.º 4.624/22: «Artículo 1.º Nos casos de locação verbal, não será processada, a contar da data desta lei, durante dezoito mezes, em qualquer juizo do Distrito Federal, acção de despejo que não tenha por fundamento os casos previstos nos artigos 6.º e 11 do decreto n. 4.403, de 22 de dezembro de 1921; nem será expedido mandado possessorio sobre predio urbano, si o réo, ouvido, no prazo de cinco dias, provar que é locatario ou sub-locatario do mesmo predio. Paragrapho unico. No Caso do artículo 11 do citado decreto, é permitido ao locatario a prova de que o senhorio não necessita da casa para sua propria residência. artículo 2.º O deposito judicial do aluguel devido pelo inquilino será feito mediante petição isenta de quaesquer taxas e impostos, podendo ser assignado pela propria parte sem della admittir-se recurso algum». BRASIL. Decreto n.º 4.624, de 28 de dezembro de 1922, Modifica o decreto legislativo n. 4.403, de 22 de dezembro de 1921, que trata de locação de predios urbanos, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 25057, 30 dez. 1922, grafia original.

10. BRASIL. Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934, Regula as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 7866, 24 abr. 1934.

1.300, de 28 de dezembro de 1950,¹¹ com as consequentes modificações: Lei n.º 1.708, de 23 de outubro de 1952;¹² Lei n.º 2.699, de 28 de dezembro de 1955;¹³ Lei n.º 3.085, de 29 de dezembro de 1956;¹⁴ Lei n.º 3.336, de 10 de dezembro de 1957;¹⁵ Lei n.º 3.494, de 19 de dezembro de 1958;¹⁶ Lei n.º 3844, de 15 de dezembro de 1960;¹⁷ Lei n.º 3.912, de 3 de julho de 1961;¹⁸ Lei n.º 4.160, de 4 de dezembro de 1962;¹⁹ Lei n.º 4.240, de 28 de junho de 1963;²⁰ Lei n.º 4.292, de 12

11. BRASIL. Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, Altera a Lei do Inquilinato, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 18555, 28 dez. 1950.

12. BRASIL. Lei n.º 1.708, de 23 de outubro de 1952, Prorroga até 31 de dezembro de 1954 a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato), *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 16633, 27 out. 1952.

13. BRASIL. Lei n.º 2.699, de 28 de dezembro de 1955, Prorroga, até 31 de dezembro de 1956, com modificações, a Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro, e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 23773, 29 dez. 1955.

14. BRASIL. Lei n.º 3.085, de 29 de dezembro de 1956, Prorroga a Lei do Inquilinato, e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 24967, 31 dez. 1956.

15. BRASIL. Lei n.º 3.336, de 10 de dezembro de 1957, Prorroga até 31 de dezembro de 1958 a Lei n.º 1.300, de 28 de novembro de 1950, com as alterações mantidas na Lei n.º 3.085, de 29 de dezembro de 1956, e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 27583, 10 dez. 1957.

16. BRASIL. Lei n.º 3.494, de 19 de dezembro de 1958, Prorroga a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 26945, 22 dez. 1958.

17. BRASIL. Lei n.º 3.844, de 15 de dezembro de 1960, Altera a Lei do Inquilinato, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 16013, 16 dez. 1960.

18. BRASIL. Lei n.º 3.912, de 3 de julho de 1961, Dispõe sobre a prorrogação da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato) e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 6049, 4 jul. 1961.

19. BRASIL. Lei n.º 4.160, de 4 de dezembro de 1962, Prorroga a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato), e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 12605, 10 dez. 1962.

20. BRASIL. Lei n.º 4.240, de 28 de junho de 1963, Prorroga até 31 de dezembro de 1963, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 5602, 28 jun. 1963.

de dezembro de 1963;²¹ Lei n.º 4.346, de 26 de junho de 1964;²² e Lei n.º 4.416, de 29 de setembro de 1964.^{23 24} Após esse período citam-se as seguintes legislações: Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964;²⁵ Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979;²⁶ e Lei n.º 8.245, de 18 de outubro

21. BRASIL. Lei n.º 4.292, de 12 de dezembro de 1963, Prorroga, até 30 de junho de 1964, a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 com as alterações posteriores, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 10956, 27 dez. 1963.

22. BRASIL. Lei n.º 4.346, de 26 de junho de 1964, Prorroga até 30 de setembro de 1964, a vigência da Lei n.º 1300, de 28 de dezembro de 1950, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 5572, 26 jun. 1964.

23. BRASIL. Lei n.º 4.416, de 29 de setembro de 1964, Prorroga a vigência da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950 (Lei do Inquilinato), *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 8785, 30 set. 1964.

24. Ao tratar sobre o assunto, Rodrigues Junior expõe: «A locação de prédios, subespécie da locação de coisas, foi a primeira a ser decalcada do regime codificado, com a edição do Decreto 4.403, de 1922, do presidente Arthur Bernardes, que suspendeu as ações de despejo, em meio a uma grave crise habitacional do primeiro pós-guerra. O Código Civil recuperou plena vigência nessa seção quando a norma de 1922 foi revogada pelo Decreto n.º 5.617, de 1924. Em 20 de abril de 1934, o Decreto 24.150, do presidente Getúlio Vargas, passou a regular ‘as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais’, tendo por mote, em seus *consideranda*, a necessidade de se impor ‘restrições à maneira de usar esse direito [*de propriedade*] em benefício de interesses ou conveniências gerais’, bem assim a ‘necessidade de regular as relações entre proprietários e inquilinos, por princípios uniformes e de equidade, se fez sentir universalmente, impondo como impôs aos povos da mais elevada educação jurídica a instituição de leis especializadas’.[2] Seguiram-se, desde então, a Lei 1.300/50, a Lei 4.494/64, a Lei 5.444/67, a Lei 6.649/79, que foi revogada pela atual Lei 8.245/91, com sucessivas alterações supervenientes. A dogmática atribui a cada uma dessas leis um perfil de natureza pendular, ora intervencionista, ora liberalizante. [3] Não é de se desconsiderar os momentos histórico-econômicos de cada uma dessas normas. A questão do inquilinato é extremamente sensível às oscilações do cenário econômico. Basta observar o que ocorre hoje na Europa e as medidas tomadas por alguns governos para suspender as ações de despejo». RODRIGUES JUNIOR, OTAVIO LUIZ. Análise comparativista dos contratos *built to suit*, *Consultor Jurídico*, 10 abr. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-abr-10/direito-comparado-analise-comparativista-contratos-built-to-suit> (acesso em: 19 mar. 2022).

25. BRASIL. Lei n.º 4.494, de 25 de novembro de 1964, Regula a Locação de Prédios Urbanos, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 10874, 30 nov. 1964.

26. BRASIL. Lei n.º 6.649, de 16 de maio de 1979, Regula a locação predial urbana e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 6841, 16 maio 1979.

de 1991,²⁷ atualmente em vigor e já com as seguintes alterações: a) Lei n.º 9.256, de 9 de janeiro de 1996,²⁸ que deu nova redação aos artigos 53 e 63, que tratam de prazo para despejo; b) Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004,²⁹ que alterou a redação do parágrafo único do artigo 32, que passou a excluir do direito de preferência do inquilino os imóveis que, porventura, estejam sujeitos a alienação fiduciária em garantia; c) Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005,³⁰ que deu nova redação ao in-

27. BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991.

28. BRASIL. Lei n.º 9.256, de 9 de janeiro de 1996, Altera o caput do artigo 53 e o § 3.º do artigo 63 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 337, 10 jan. 1996.

29. BRASIL. Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n.º 911, de 1.º de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 17, 3 ago. 2004.

30. BRASIL. Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica; altera o Decreto-Lei n.º 288, de 28 de fevereiro de 1967, o Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972, o Decreto-Lei n.º 2.287, de 23 de julho de 1986, as Leis n.ºs 4.502, de 30 de novembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.245, de 18 de outubro de 1991, 8.387, de 30 de dezembro de 1991, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, 9.249, de 26 de dezembro de 1995, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.311, de 24 de outubro de 1996, 9.317, de 5 de dezembro de 1996, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 10.336, de 19 de dezembro de 2001, 10.438, de 26 de abril de 2002, 10.485, de 3 de julho de 2002, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.925, de 23 de julho de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.053, de 29 de dezembro de 2004, 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 11.128, de 28 de junho de 2005, e a Medida Provisória n.º 2.199-14, de 24 de agosto de 2001; revoga a Lei n.º 8.661, de 2 de junho de 1993, e dispositivos das Leis n.ºs 8.668, de 25 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003,

ciso IV do artigo 37 e aos incisos VIII e IX do artigo 40, em face da inclusão da nova espécie de garantia: cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento tratada no inciso IV; d) Lei n.º 12.112, de 9 de dezembro de 2009,³¹ que acrescentou mais alterações em termos quantitativos na legislação trintenária, alterando os artigos 12, 39, 40, 59, 62, 63, 64, 68, 71 e 74; e e) Lei n.º 12.744, de 19 de dezembro de 2012,³² que aparentemente constituiu a última alteração direta à vigente Lei do Inquilinato e regulou a locação *built to suit*.

A análise das leis ao longo do século xx demonstra um grande intervencionismo do Estado brasileiro na relação locacional de imóveis residenciais representado pela falta de liberdade na fixação do aluguel, no congelamento desses ou na dificuldade em reaver o bem. As consequências são conhecidas, já que desencorajou os investidores, o que

10.865, de 30 de abril de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, e da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 22 nov. 2005.

31. BRASIL. Lei n.º 12.112, de 9 de dezembro de 2009, Altera a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 8, 10 dez. 2009.

32. BRASIL. Lei n.º 12.744/2012: «Artículo 2.º O caput do artigo 4.º da Lei n.º 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação: ‘Artículo 4.º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2.º do artigo 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.’ artigo 3.º A Lei n.º 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 54-A: ‘Artículo 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. § 1.º Poderá ser convenionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. § 2.º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convenionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. § 3.º (VETADO)»». BRASIL. Lei n.º 12.744, de 19 de dezembro de 2012, Altera o artigo 4.º e acrescenta artigo 54-A à Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que «dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes», para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 2, 20 dez. 2012.

levou à restrição dessa importante mola financiadora da edificação de residências e escritórios, úteis para diminuição do déficit habitacional.

Os números apresentados são indicativos fiéis da importância do tema, sendo possível uma maior abordagem, o que não se permite num artigo, haja vista o curto espaço de linhas. No entanto, o objetivo do presente trabalho não é o de esgotar um assunto, mas, sim, de lançar ideias, no aguardo de sua difusão entre os estudiosos e a possibilidade de antíteses e sínteses. Considerando-se o proposto, passa-se a ver a matéria arrendamento compilada no *Digesto*.

3 Locação de coisas nas *Institutas* e no *Digesto* (Livros III das *Institutas* e XIX do *Digesto*)

A pesquisa desenvolvida para este artigo foi iniciada para apresentação do tema arrendamento no *Digesto* no *XXIII Congreso Internacional y XXVI Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, que versou sobre «La reinterpretación del Derecho Romano en los textos», realizado pela Fundación Universitat Jaume I-Empresa, Castellón, Espanha, no período de 8 a 10 de junho de 2022.

O *Digesto*³³ possivelmente constitui a principal fonte do Direito romano sendo que os materiais de pesquisa serão condensados na análise das Pandectas (I., 3, 24) e (D., 19, 2, 30, 4), que tratam da locação de coisas. A importância deste estudo e especialmente do Direito romano está na possibilidade de empregá-lo para a melhor compreensão do direito brasileiro e das diferenças entre os ordenamentos jurídicos.³⁴

33. Sobre as características do *Digesto*, Moraes afirma: «O Digesto é o texto jurídico que compila a essência da produção dos mais importantes juristas da época clássica. Ou seja, compila a essência de uma das principais fontes do direito romano (segundo muitos, a mais importante): a jurisprudência clássica, que apresentava peculiaridades com relação às atividades de juristas em qualquer outra sociedade na antiguidade. Daí ser tido como a *definitiva elaboración del diritto romano*». MORAES, BERNARDO B. QUEIROZ DE., *Manual de introdução ao digesto*, São Paulo, YK Editora, 2017, p. 151, grifos do autor.

34. Ao dissertar sobre a importância do Direito romano para o mundo atual, Ihering conclui que não reside apenas no fato de haver sido fonte e origem do direito que segue a tradição romanística, mas «[...] sino en la transformación que imprimió a nuestro pensamiento jurídico y en haberse convertido, como el cristianismo, en elemento de la civilización moderna. Tal vez los dos períodos anteriores ofrecen un espectáculo más interesante, pero la difusión y predominio del Derecho romano en el mundo

Ainda sobre a essencialidade da análise do Direito romano cita-se Moraes:³⁵

Ora, o fato de o Direito romano ser a base dos sistemas jurídicos do Brasil e de uma parcela muito significativa de países do mundo (em especial aqueles com as quais mantemos relações culturais e comerciais) demonstra a conveniência do seu estudo como um facilitador da compreensão das diferenças e semelhanças entre o sistema jurídico brasileiro e muitos outros. Ou seja, estudar o Direito romano possibilita conhecer não só a base do nosso direito (o que, por óbvio, melhora a compreensão deste), mas também de muitos outros países. É isso facilita muito o entendimento das conexões jurídico-comerciais entre os países.

Logo, visando um melhor conhecimento das origens dos regramentos que formaram o arcabouço jurídico do assunto locação imobiliária no Brasil, passa-se a observar o assunto *locatio conductio rei* (locação de coisas) nas *Institutas* e no *Digesto*, tendo por base as passagens informadas.

Inicialmente, considerando-se o tema arrendamento imobiliário, observa-se que se trata de uma obrigação de dar, por meio da qual se concede o uso e gozo da coisa por um certo lapso de tempo, mediante retribuição ao arrendatário, além de outros direitos e deveres. Trata-se, portanto, de cessão temporária de uma coisa corpórea, objeto do arrendamento, cuja classificação, segundo Peixoto,³⁶ «Gaius transportou-a para as suas institutas, que distribuem as cousas corpóreas e incorpóreas e dizem que as primeiras são cousas tangíveis, ex. um terreno, um escravo, o ouro, a prata e as segundas as cousas intangíveis, consistentes em direitos, como a sucessão (*ius successionis*), o usufruto e as obrigações».

Desde já, importa mencionar que a pretensão deste item é apenas mostrar um limitado quadro acerca da coisa incorpórea e o ato jurídico

moderno es uno de los fenómenos más maravillosos de la historia y de los triunfos más extraordinarios de la fuerza intelectual». IHERING, R., *Abreviatura de el espíritu del derecho romano*. Tradução de Fernando Vela. Buenos Aires: Revista de Occidente Argentina, 1947, p. 14.

35. MORAES, BERNARDO B. QUEIROZ DE., *Manual de introdução...*, cit., p. 145.

36. PEIXOTO, JOSÉ CARLOS DE MATOS., *Curso de direito romano*, 4.^a ed., Rio de Janeiro, Renovar, 1997, p. 368.

arrendamento no Direito romano da época de Justiniano I, que governou o Império Romano do Oriente de 527 d. C. até sua morte, em 565 d. C., cabendo apontar, por pertinente, que, ao passar dos séculos, na civilização romana, a natureza da propriedade varia de coletiva a individual, e se convive desde cedo com limitações à propriedade e ao arrendamento, em observação aos direitos e deveres das partes envolvidas.

O *Corpus Iuris Civilis*, denominação conferida no século XVI, na verdade, era um conjunto de regras, composto de quatro partes: *Institutas* (manual escolar), *Digesto* (compilação dos *iura*)³⁷, *Código* (compilação das *leges*) e *Novelas* (reunião das constituições promulgadas).³⁸

Acerca do tema propriedade, expõe-se que romanistas como Santos Justo,³⁹ Alves⁴⁰ e Tabosa⁴¹ comentam que os romanos não apresentaram um conceito abstrato de propriedade, sendo que a análise dos

37. Por *iura* se entende o direito contido nas obras dos jurisconsultos clássicos, ou seja, a *jurisprudencia*.

38. O *Corpus Iuris Civilis* pode ser pesquisado no sítio: <http://web.upmf-grenoble.fr/Haiti/Cours/Ak/>

39. Segundo SANTOS JUSTO, A., «Os jurisconsultos romanos não elaboraram uma noção de propriedade, tarefa muito difícil por implicar a condensação, numa breve fórmula, de todas as actividades que o proprietário pode realizar na sua ‘res’». Mais adiante complementa: «A dificuldade aumenta, porque o conteúdo do direito de propriedade evolui, sobretudo devido às crescentes limitações impostas por exigências económicas e sociais». SANTOS JUSTO, A., *Direito privado romano*, Coimbra, Coimbra Editora, 1997, v. III, p. 15.

40. Segundo ALVES, JOSÉ CARLOS MOREIRA. «Os romanos não definiram o direito de propriedade. A partir da Idade Média é que os juristas, de textos que não se referiam à propriedade, procuraram extrair-lhe o conceito. Assim, com base num rescrito de Constantino (C. IV, 35,21), relativo à gestão de negócios, definiram o proprietário como ‘suae rei moderator et arbiter’ (regente e árbitro de sua coisa); de fragmento do digesto (V, 3, 25, 11), sobre o possuidor de boa-fé, deduziram que a propriedade seria ‘ius utendi et ubutendi re sua’ (direito de usar e de abusar da sua coisa); e de outra lei do Digesto (I, 5, pr.), em que se define a liberdade, resultou a aplicação desse conceito à propriedade que, então, seria a ‘naturalis in re facultas eius quod cuique facere libet, nisi si quid aut vi aut iure prohibetur’ (faculdade natural de se fazer o que quiser sobre a coisa, exceto aquilo que é vedado pela força ou pelo direito)». ALVES, JOSÉ CARLOS MOREIRA. *Direito romano*, Rio de Janeiro, Forense, 2002, v. I, p. 282.

41. Analisando a questão da definição de propriedade, Tabosa, com propriedade, conclui que «Os juristas romanos não nos deixaram uma definição acabada de propriedade. O que existe, nesse sentido, é o resultado de trabalho dos glossadores». TABOSA, A., *Direito romano*, 3.^a ed., Fortaleza, Fa7, 2007, p. 227.

instrumentos que protegem a propriedade é o elemento caracterizador da estrutura e denotador de direitos.⁴² Ainda sobre propriedade, o Direito romano apresenta distinção entre *res Mancipi* e *res nec Mancipi*,⁴³ ambas cousas corpóreas e objeto de arrendamento.

O Livro III das *Institutas*, no item XXIV, trata do tema arrendamento, muito semelhante ao instituto da compra e venda, a julgar pela definição constante do texto, que prevê o estabelecimento de um preço, e por serem ambos regulados pelas mesmas regras de direito.⁴⁴ Destacam-se no item as seguintes normas extraídas dos parágrafos: a) necessidade de estabelecimento de aluguel para caracterização do arrendamento, sendo possível o arbitramento do aluguel por outrem (I., 3, 24, 1); b) o contrato de arrendamento envolve permuta de coisas e não é gratuito (I., 3, 24, 2); c) o arrendamento não se confunde com a enfiteuse, nem com o estabelecimento de uma pensão para quitar um crédito, por exemplo. Na enfiteuse, conforme a Lei Zenon, a perda total da coisa acarretará prejuízo ao dono (I., 3, 24, 3); d) a fixação de um valor pelo trabalho é que leva à diferenciação da locação de serviço de uma compra e venda. Isto é, para estar caracterizado o arrendamento, deve estar evidenciada a fixação do valor da mão de obra (I., 3, 24, 4); e) o contrato deve ser analisado conforme a lei do arrendamento e a lacuna

42. Contrapondo-se à tese de que os romanos não se preocupavam com definições, Ascensão atesta «que não foram os romanos juristas abstractos. Até o estudo descarnado de grandes categorias jurídicas pouco os interessou. Mas não foram também meros práticos do Direito, que solucionassem empiricamente os casos que surgiram, sem atendo ao conjunto» ASCENSÃO, JOSE DE OLIVEIRA. *O direito introdução e teoria geral uma perspectiva luso- Brasileira*, 11. ed. Coimbra, Almedina, 2003, p. 127.

43. Referindo-se mais à distinção entre *res Mancipi* e *res nec Mancipi*, Peixoto escreve: «[...] essa distinção remonta aos tempos primitivos de Roma. ‘Res Mancipi’ eram os bens mais preciosos para a antiga organização social, fundada na agricultura: a) os edifícios e terrenos situados em solo itálico, isentos por essa razão de imposto territorial; b) os terrenos provinciais a que fosse concedido o ‘iu italicum’ consistente na dispensa do mesmo imposto; c) as servidões rústicas; d) os escravos; e e) os animais de carga e de tiro: bois, mulos, cavalos e asnos (*quae colo dorsove domari solent*). Esses bens, dada a sua importância econômica, somente podiam ser alienados por mancipação ou ‘in iure cesso’. Os outros bens, considerados menos importantes ao regime agrícola, eram as cousas ‘nec Mancipi’ e podiam ser alienados por tradição». PEIXOTO, JOSÉ CARLOS DE MATOS. *Curso de direito...*, cit., p. 377.

44. Vide. GARCÍA DEL CORRAL, I., (comp.). *Cuerpo del Derecho civil romano, Digesto, Primera Parte*, Barcelona, Jaime Molinas Editor, 1889.

dessa implica no uso dos bons costumes e do equilíbrio (I., 3, 24, 5);⁴⁵ f) a perda da coisa por caso fortuito não implica no dever de reparar (I., 3, 24, 5); e g) a morte do arrendatário implica na continuidade do negócio jurídico com os sucessores (I., 3, 24, 6).

O *Digesto* em várias passagens traz o assunto arrendamento, sendo interessante, considerando-se a pesquisa ora desenvolvida, analisar a passagem contida no D., 19, 2, 30,⁴⁶ compendiado por Paulo tendo por base o Livro III. Destacam-se no item indicado as seguintes normas extraídas dos parágrafos: a) em caso de bem arrendado viciado e necessidade de demolição para uma melhor edificação, o locador deve reparar o arrendatário considerando o prazo de arrendamento e o tempo de impossibilidade de locação; b) O arrendatário que utiliza o bem (mulas levando carga acima do especificado para o animal) fora da especificação responde pelos danos ao arrendador (D., 19, 2, 30, 2); c) O arrendatário deverá restituir o bem sem dano, salvo em caso de força maior ou de velhice (desgaste natural advindo do tempo). Caso o dano seja causado por um «doméstico» do arrendatário sem excluyente de força maior, deve o seu senhorio reparar caso exista pacto (D., 19, 2, 30, 4).⁴⁷

45. «§ 5. «El arrendatario debe hacerlo todo según la ley del arrendamiento, y si algo se hubiere olvidado en la ley, debe hacerlo según lo bueno y lo equitativo. De aquel que ó dió ó prometió un estipendio por el uso ó de vestidos, ó de pata ó de una bestia de carga, se exige tal cuidado cual pone en sus cosas el más diligente padres de familia; y silo hubiere puesto y por caso fortuito hubiere perdido la cosa, no estará obligado á haber de restituirla». GARCÍA DEL CORRAL, I., [comp.]. *Cuerpo del Derecho civil...*, cit., p. 115).

46. *Digesto* compendiado por Paulo, Libro III. «El que por treinta habla tomado en arrendamiento una casa, subarrendó cada cenáculo de modo, que de todos se percibiesen cuarenta; el dueño de la casa, como dijese que el edificio contrata vicio, la habla demolido; se preguntó, ¿en cuánto se deberla estimar el litigio, si el que la habla tomado toda en arrendamiento ejercitase la acción de conducción? Respondió, que si por necesidad hubiese demolido el edificio viciado, se forma la cuenta á proporción de la cantidad en que el dueño de los predios los hubiese dado en arrendamiento, y del tiempo que no hubiesen podido habitarlos los habitantes, y en tanto se estima el litigio; mas que si no hubiese sido necesario demolerlo, pero lo hubiese hecho porque quisiera edificarlo mejor, debe ser condenado en tanto cuanto interesase al arrendatario que no se fuesen los habitantes». GARCÍA DEL CORRAL, I., [comp.]. *Cuerpo del Derecho civil...*, cit., p. 962.

47. «§ 4. Un colono había recibido la casa de campo con esta condición, que la devolviera sin deterioro, salvo el caso de fuerza, y el de vejez; un esclavo del colono

Interessante também acrescentar a anotação do *Digesto* (D.19.2.15),⁴⁸ que trata do prazo do arrendamento. Na oportunidade afirma-se que quem arrenda por certo prazo, continuará arrendatário depois de decorrido o lapso temporal, caso o locatário permaneça com o bem com consentimento do locador.

A análise destas passagens das *Institutas* e do *Digesto* demonstram a importância dada no *Corpus Iuris Civilis* à matéria arrendamento, embora muitas das regras citadas não digam respeito apenas à locação de coisas, mas também à locação de serviço, por exemplo. A atração dos romanos por esse assunto é explicável quando se avalia a grande gama de «negócios jurídicos» envolvendo arrendamento, situação mantida até os dias atuais, mesmo com a complexidade das transações jurídicas no século XXI, considerando-se as espécies de coisas corpóreas e incorpóreas e os meios eletrônicos de que se dispõe para firmar os contratos, o que dificulta a análise do agente e das formas prescritas e não defesas em lei.

Agora, em face do objetivo do presente artigo, passa-se a fazer um paralelo entre as regras romanas descritas neste artigo e a legislação atual de locação imobiliária na República Federativa do Brasil, lembrando, segundo o artigo 22, inciso I, da Constituição Federal de 1988,⁴⁹ que apenas a União possui legitimidade para legislar sobre o assunto locação (Direito Civil).

incendió la casa no por caso fortuito; respondió, que no se consideraba exceptuando este caso de fuerza, y que no se pactó esto, que si algún doméstico la hubiese incendiado no sería aquél responsable de ello, sino que ambos quisieron exceptuar la fuerza extraña». GARCÍA DEL CORRAL, I., [comp.]. *Cuerpo del Derecho civil...*, cit., p. 962.

48. «El mismo; comentarios al edicto, libro LXXI. El que toma em arrendamiento hasta cierto tiempo, es colono aún Después de transcurrido el tempo; porque se entiende que el dueño, consintiendo que el colono permanezca em el fundo, lo dá nuevamente em arrendamiento; y semejantes contratos no requieren ciertamente ni palabras, ni escrituras, sino que se convalidan por el nudo consentimiento. Y por esto, si entretanto el dueño hubiere comenzado a enloquecer, o hubiere fallecido, dice Marcelo, que no puede hacerse que se renueve el arrendamiento; y esto es verdad». GARCÍA DEL CORRAL, I., [comp.]. *Cuerpo del Derecho civil...*, cit., p. 955).

49. BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 5 out. 1988.

III. PARALELO ENTRE AS REGRAS BÁSICAS NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA NO BRASIL E NAS «INSTITUTAS»

Não constitui objeto desta pesquisa fazer uma análise de todas as regras de arrendamento⁵⁰ constantes nas *Institutas* e no *Digesto* e transportá-las a uma análise comparativa com as regras atuais vigentes no Brasil, mas tão somente destacar certas cláusulas gerais existentes no *Corpus Iuris Civilis* e observar se essas se encontram positivadas no ordenamento jurídico locacional, especificamente as aplicáveis ao negócio jurídico: Contrato de locação imobiliário urbano.

Apoiando-se nos ensinamentos de Alves,⁵¹ afirma-se que aproximadamente dois terços do Código Civil de 1916, vigente até 10 de janeiro de 2003, era composto de regras com origem no Direito romano. O Código de 2002, considerando-se inovações como livro de empresa e as modificações nos livros de família e sucessões, possui menos vinculação aos institutos romanos, embora seus livros das obrigações e das coisas guardem ainda imensa simetria, mesmo sistematizados, com institutos criados e já estudados em Roma.

O assunto locação imobiliária urbana no Brasil só é regulado subsidiariamente pelo Código Civil de 2002, que é utilizado como norma primária em alguns poucos tipos de arrendamento imobiliário, como locação de vaga de garagem em edifício para esse fim. A matéria é objeto

50. Sobre a questão vide Mota: «A *locatio conductio* era para os romanos um contrato unitário que abrangia o que hoje conhecemos por locação de coisas, prestação de serviço e empreitada, e esse seu caráter se mantinha apesar da variedade de relações que podiam constituir o seu conteúdo. Tal diversidade de relações se unificava exteriormente pelas vezes que a compendiam, *locare* e *conducere*, as quais estavam reproduzidas nas fórmulas *bonae fidei*. *Locator* é quem ‘coloca’ algo, quem concede a alguém um poder de disposição sobre alguma coisa. No aluguel se concede o uso e o gozo de uma coisa[1]. Na prestação de serviço se outorga o poder de disposição sobre a própria pessoa e trabalho (*se locare*). Na empreitada se entregam a outro coisas para que este as elabore de certo modo». MOTA, MAURÍCIO. As raízes históricas comuns romanas da locação de coisas e da prestação de serviços, *Empório do Direito*, 27 dez. 2017. Disponível em: <https://emporioidireito.com.br/leitura/as-raizes-historicas-comuns-romanas-da-locacao-de-coisas-e-da-prestacao-de-servicos> (acesso em: 18 maio 2022).

51. ALVES, JOSÉ CARLOS MOREIRA. *Direito romano...*, cit., v. I,

de regramento pela Lei Federal n.º 8.245/91,⁵² que exclui, no entanto, por exemplo, as locações de bens públicos, de *apart-hotéis*, de vagas autônomas de garagem e de espaços destinados à publicidade.

As regras atinentes à locação imobiliária foram objeto de inúmeras leis, desde o Código Civil de 1916, conforme citações realizadas no primeiro tópico deste artigo, em sua maioria, de cunho intervencionista, ao inibir a livre fixação do aluguel ou até impedindo a sua revisão, sob a alegativa de proteger a moradia do locatário. Ocorre que tais regras levaram a um efeito inverso, afastando investidores desse tipo de negócio imobiliário. A chegada da Lei n.º 8.245/91, que possui natureza nitidamente menos intervencionista (livre fixação de aluguel e cláusula revisional geral), junto com a estabilidade da moeda ocorrida em 1994, acarretou uma sensação de liberdade e segurança, o que explica sua longevidade quando comparada com suas antecessoras.

O texto, conforme exposto, trouxe inovações importantes, destacando-se três pontos básicos como a livre iniciativa para fixação de aluguel; a possibilidade de revisão judicial de aluguéis, diminuindo o requisito temporal, isto é, transcorridos três anos da vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado é lícito às partes da relação locacional pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado (artigo 19 – antes o prazo era de cinco anos); e denúncia vazia para imóveis residenciais (artigos 46 e 47).

A Lei do Inquilinato brasileira de 1991 foi dividida em dois tópicos. A primeira parte, que vai do artigo 1.º ao 57, trata do direito substantivo ou civil e a segunda parte, do artigo 58 até as disposições

52. BRASIL. Lei n.º 8.245/91: «Artículo 1.º 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*, *hotéis-residência* ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades». BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991.

transitórias que regulam matéria processual, constituindo um procedimento especial, estudado pelos processualistas.

Ao tratar de regras gerais, isto é, aplicáveis a qualquer tipo de arrendamento ou situação negocial contidas na Lei n.º 8.245/91, que completou trinta anos de vigência no Brasil, destacam-se, entre outros, os artigos 11, 17, 23, inciso III e 45.⁵³ No primeiro, há a regra que nas locações imobiliárias urbanas residenciais, por exemplo, em caso de morte do locatário, ficam sub-rogados o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e pessoas que vivem na dependência econômica do *de cuius*, desde que residam no imóvel. No segundo, há a regra de que é livre a fixação de aluguel no Brasil, sendo vedada sua fixação em moeda estrangeira. No terceiro há a determinação legal de que o locatário deve pagar o aluguel pactuado e se servir do bem em conformidade com o uso pactuado, embora não responda pelo desgaste natural da coisa locada durante a relação contratual. Por fim, expõem-se que são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem elidir os objetivos da presente lei,

53. BRASIL. Lei n.º 8.245/91: «artículo 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações: I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cuius*, desde que residentes no imóvel; II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio. [...] artigo 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo. Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas [*sic*] os critérios de reajustes previstos na legislação específica. [...] artigo 23. O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; [...] artigo 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no artigo 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do artigo 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto». BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991.

notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no artigo 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do artigo 51.

O sentido buscado neste artigo, fruto da pesquisa desenvolvida, tem efeito comparativo, sendo de interesse histórico e jurídico o conhecimento de regras contidas nas *Institutas* e no *Digesto*, compendiado por vários doutos romanos. Após o destaque apresentado, passa-se a traçar um paralelo entre a legislação histórica e o regramento brasileiro atinente a locação, objetivando a obtenção de conclusão se as normas aceitas e praticadas naquele período ainda são servíveis para a manutenção da segurança jurídica no século XXI.

Em síntese, quando as *Institutas* tratam da sucessão no contrato de locação e diferenciam o arrendamento de outras figuras jurídicas ao afirmar que se trata de uma permuta de coisas, não sendo, portanto, gratuito, levam o pesquisador logo à análise dos artigos 11 e 17 da Lei n.º 8.245/91, como também a passagem contida no D., 19, 2, 30, 4, ao dispor que o arrendatário não responderá por caso fortuito ou fator velhice, leva o jurista à associação com a regra do artigo 23, que torna o locatário irresponsável por qualquer deterioração ocorrida com a coisa locada advinda de desgaste natural.

IV. CONCLUSÃO

O negócio jurídico que trata da locação imobiliária no Brasil constituiu no século XX e no início deste milênio importante fator para a economia nacional, já que mais de 18% das habitações brasileiras são objeto de algum tipo de arrendamento. Logo, a Lei n.º 8.245/91,⁵⁴ que completou trinta de vigência no ano de 2021, possui destaque para a sociedade brasileira, que necessita de regulamentação segura para um tipo de negócio tão sensível para seus integrantes.

Considerando-se as regras gerais para todos os tipos de locação reguladas pela legislação 8.245/1991, destacam-se os artigos 11 e 23. No primeiro, há a regra que nas locações imobiliárias urbanas residenciais,

54. BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991.

por exemplo, em caso de morte do locatário, ficam sub-rogados o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente os herdeiros necessários e pessoas que vivem na dependência econômica do *de cujus*, desde que residam no imóvel. No segundo há a determinação legal de que o locatário deve pagar o aluguel pactuado e se servir do bem em conformidade com o uso pactuado, embora não responda pelo desgaste natural da coisa locada durante a relação contratual.

A análise das regras imputadas neste texto possivelmente tem origem nas *Institutas*, constituindo medida de justiça em face dos princípios gerais do direito e da necessidade de se buscar a equidade e segurança jurídica, ponto nodal de qualquer negócio jurídico. A pesquisa possibilitou a formulação das seguintes afirmações:

a) a regra do artigo 11 da Lei n.º 8.245/91, considerando-se o fato de que legislações passadas brasileiras, a exemplo do artigo 1.198 do Código Civil de 1916,⁵⁵ já tratavam da sucessão contratual, pode ter sua origem no I., 3, 24, 5, que afirmava que a morte do arrendatário implica na continuidade do negócio jurídico com os sucessores. É importante destacar, no entanto, o aspecto moderno da regra de 1991 ao conferir também o direito sucessório da locação aos companheiros e companheiras do locatário, sendo uma das primeiras normas que tratam de direitos advindos da união estável no Brasil.

b) a regra do artigo 23 da Lei n.º 8.245/91 estabelece importante preceitos, como a determinação de que o inquilino não responde pelo desgaste natural da coisa locada (fator tempo), sendo essa norma semelhante ao contido no *Digesto* (D., 19, 2, 30, 4), no qual a anotação de Paulo era no sentido de que o arrendatário deveria restituir o bem sem dano, salvo em caso de força maior ou de velhice (desgaste natural advindo do tempo). Caso o dano fosse causado por um «doméstico» do arrendatário sem excludente de força maior, deveria ser reparado pelo locatário caso existisse pacto.

55. BRASIL. Lei n.º 3.071/16. «Artículo 1.198. Morrendo o locador, ou locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado». BRASIL. Lei n.º 3.071, de 1.º de janeiro de 1916, Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, p. 133, 5 jan. 1916.