

Motivação inerente ao projeto destes encontros:

Os cursos de graduação em Direito devem formar profissionais que revelem, entre outras, as seguintes competências e habilidades:

- *interpretação e aplicação do Direito;*
- *utilização de raciocínio jurídico, de argumentação, de persuasão e de reflexão crítica;*
- *julgamento e tomada de decisões; e*
- *domínio de tecnologias e métodos para permanente compreensão e aplicação do Direito.*

Fonte: DCN dos cursos de Direito – MEC.

01. Teoria do Contrato**1. Prólogo****2. Exercício****1. Prólogo**

No exercício profissional, não raro o advogado é confrontado com situações apresentadas de forma altamente sintética, cabendo a ele elaborar o cenário que melhor atenda os interesses do cliente. Essa situação ocorre, por exemplo, em contratos de locações, em que o cliente apresenta um contrato já pronto e solicita a análise de sua adequação com vistas a evitar conflitos futuros. Nesses contextos, a experiência e a habilidade em identificar os elementos essenciais do contrato são essenciais para que a tarefa seja levada a bom termo, seja em termos de aspectos formais do documento (informações necessárias ao documento para sua individualização), seja em termos de conteúdos (condições) que representam as vontades das partes. Outra habilidade necessária é a percepção das regras legais que condicionam o contrato antes mesmo de sua elaboração, como, por exemplo, as regras de zoneamento urbano que permitem o estabelecimento (ou não) de atividades comerciais em regiões da cidade. Também deve ser verificado, com ênfase nos imóveis comerciais, se o Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros está regular, de modo a prevenir conflitos futuros em casos de fiscalização ou sinistro.

2. Exercício

Abaixo encontra-se um exemplo de contrato de locação de imóvel não residencial padrão na região metropolitana de São Paulo. Analise-o sob os aspectos formal, legal e de conteúdo, comentando as possíveis falhas.

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: Sr. L, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº ____, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº ____, residente e domiciliado nesta capital.

LOCATÁRIO: I INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob nº ____, instalada na Rua ____, nº ____, São Paulo, Capital, representada pelo Sr. R, brasileiro, casado, empresário, portador de identidade RG nº ____, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº ____, residente e domiciliado à Rua ____, nº ____, apto. ____, bairro ____, CEP ____, São Paulo, Capital.

As partes têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Locação não residencial por prazo determinado, com garantia de depósito em espécie, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O imóvel objeto da locação não residencial é de propriedade do LOCADOR e está situado na Rua ____, nº ____, bairro ____, CEP ____, São Paulo, Capital, livre de qualquer tipo de ônus e em perfeito estado de conservação.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. O imóvel será destinado exclusivamente para fins não residenciais.

DO VALOR DO ALUGUEL E DO PRAZO

Cláusula 3ª. O aluguel mensal é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses da locação, com reajuste posterior em concordância com os índices oficiais aplicáveis. O valor mensal do aluguel poderá sofrer acréscimos decorrentes de obrigações legais, como IPTU, ou outras que venham eventualmente a ser criadas pela Administração Pública e que tenham o imóvel como base de incidência ("obrigações *propter rem*").

Cláusula 4ª. O pagamento do aluguel será realizado pelo Locatário até o décimo quinto dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de, não o fazendo, incorrer na multa, correção e despesas previstas na Cláusula 20ª abaixo.

Parágrafo Único. O pagamento será realizado mediante boleto bancário emitido pela Administradora e poderá ser pago unicamente na rede bancária.

Cláusula 5ª. A locação tem validade de 24 (vinte e quatro) meses, com termo inicial de 15 de Abril de 2019 e termo final em 15 de Abril de 2021, quando será considerada encerrada, independente de qualquer tipo de notificação.

Cláusula 6ª. Findo o contrato, o Locatário se compromete a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria e Fotografias do local, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, quando então será estabelecido novo contrato por novo prazo.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 7ª. O imóvel será entregue no estado em que se encontra, com boas condições de higiene, limpeza e conservação, com a obrigação do Locatário em mantê-lo dessa forma.

Cláusula 8ª. É responsabilidade do Locador solicitar o cancelamento de titularidade por ventura ora existente junto às prestadoras dos serviços de água, luz e gás, que deverão ser atualizadas em nome do Locatário mediante solicitação deste às respectivas prestadoras de serviços.

Parágrafo Primeiro. O pedido de transferência de titularidade para o nome do Locatário às prestadoras dos serviços de água, luz e gás deverão ser efetuadas no prazo de até 48 horas contado da data de entrega das chaves do imóvel.

Parágrafo Segundo. Se não ocorrer o pedido de transferência no prazo acima estipulado, fica a Administradora isenta de toda e qualquer responsabilidade relativa à tais serviços.

Cláusula 9ª. Ao Locatário cabe a expressa responsabilidade de providenciar e obter, junto aos órgãos municipais, estaduais e federais competentes, as autorizações, licenças, alvarás e quaisquer outros requisitos legais indispensáveis ao exercício regular e legal das atividades comerciais do Locatário no imóvel locado, inclusive para os fins e efeitos das posturas municipais referentes ao zoneamento da região, não respondendo o Locador por qualquer restrição ou proibição, presente ou futura, da utilização do imóvel para o fim locado.

Cláusula 10ª. O Locatário fica impedido de infringir normas que tutelem o direito de vizinhança, com expressa proibição, no imóvel, de prática de jogos de azar e quaisquer atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.

Cláusula 11ª. O locatário se obriga, no curso da locação, a satisfazer eventuais intimações dos Poderes Públicos a que der causa, que não poderão motivar a rescisão do presente Contrato.

Cláusula 12ª. Será de responsabilidade do Locatário o pagamento de eventuais multas e todos os encargos de tributos ou taxas incidentes sobre o imóvel no período de locação ora pactuado.

Cláusula 13ª. O Locador não poderá, sob hipótese alguma, ser responsabilizado por eventuais sinistros no imóvel durante o período de locação ora pactuado, ainda que decorrentes de curto-circuito ou defeito nas instalações elétricas do imóvel locado.

Parágrafo Primeiro. Para plena validade desta cláusula, o Locatário declara ter vistoriado ou contratado profissional habilitado para vistoriar as instalações elétricas, hidráulicas e de distribuição de gás no momento de recebimento das chaves do imóvel locado e declara concordar com o bom estado das instalações.

Parágrafo Segundo. Para perfeita delimitação de responsabilidades, o Locatário se compromete a comunicar por escrito e no prazo de até 10 (dez) após o recebimento das chaves do imóvel locado eventuais ocorrências de problemas nas Para uma perfeita delimitação entre os estragos porventura existentes nas instalações elétricas, hidráulicas ou de distribuição de gás.

Cláusula 14ª. Integra este contrato o Termo de Vistoria com o inventário dos bens e pertences existente no imóvel e que será registrado com o Contrato de Locação no Cartório de Imóveis competente.

DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 15ª. A Administradora emitirá mensalmente demonstrativo com o valor do aluguel e eventuais outras despesas a serem pagas pelo Locatário.

Cláusula 16ª. Após o 20 (vinte) dias da data do pagamento, não tendo este sido quitado, o Locatário estará sujeito à inserção de seu nome perante os órgãos de proteção ao crédito.

Cláusula 17ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no índice IGP-M/FGV, ou na falta deste, com base no índice oficial que venha a substituí-lo.

Cláusula 18ª. As despesas diretamente ligadas ao imóvel ou sua utilização, como água, luz, IPTU, gás, telefone, seguro e todas as multas decorrentes do não pagamento ou atraso dos impostos / serviços destacados, bem como outros que venham eventualmente a ser criados pela Administração Pública, são de responsabilidade do Locatário.

Cláusula 19ª. O locatário deverá providenciar, nos termos do artigo 22, inciso VIII, da Lei 8.245/91, o seguro contra incêndio através da seguradora de sua escolha, no prazo de 30(trinta) dias da data da assinatura deste, apresentado cópia da apólice de Seguro à Administradora. O não cumprimento desta obrigação facultará ao Locador a compra do seguro em seguradora da sua escolha, com repasse ao Locatário do pagamento do prêmio correspondente.

Parágrafo Único. O Locatário deverá indicar como beneficiário do Seguro o Locador.

Cláusula 20ª. Não cumprida as obrigações contidas na Cláusula 3ª, o Locatário será considerado em mora e estará obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e honorários advocatícios.

Parágrafo único. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas neste instrumento os atos de mera liberalidade referentes ao pagamento do aluguel ou quaisquer outras obrigações fora do prazo acordado.

DA RESCISÃO

Cláusula 21ª. Ocorrerá a rescisão deste contrato, independente de comunicação prévia ou indenização, se ocorrer sinistro que impossibilite o uso do imóvel ou na eventualidade de desapropriação pelo Poder Público.

Parágrafo Único. Também ocorrerá rescisão na hipótese de inadimplemento contratual.

DA GARANTIA – CAUÇÃO

Cláusula 22ª. O Locatário concorda e aceita depositar como garantia do aluguel o valor de R\$ 15.000,00 em conta poupança de banco oficial e tendo o Locador como titular.

Parágrafo Único. O valor depositado somente poderá ser movimentado na hipótese de inadimplemento contratual ou por ocasião do término do presente contrato, quando então

será totalmente restituída ao Locatária acrescida de eventuais remunerações creditadas pela Instituição onde a poupança tiver sido aberta.

DAS BENFEITORIAS

Cláusula 23ª. As partes acordam que o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, acrescido de eventuais benfeitorias que, sob hipótese alguma, serão objeto de indenização. No ato da devolução das chaves todos os comprovantes que demonstrem os pagamentos de tributos e despesas deverão ser entregues ao Locador, que se reserva o direito de não aceitar as chaves caso tal não ocorra.

Parágrafo Único. Caso o Locador não concorde justificadamente em receber as chaves do imóvel, o Locatário estará compelido a pagar os aluguéis vincendos, acrescidos do percentual de 10% (dez por cento) cada, até a efetiva entrega e recebimento das chaves.

Cláusula 24ª. O Locatário restituirá o imóvel em conformidade com a **Cláusula 5ª**, não fazendo jus a qualquer indenização ou reembolso, a que título seja, oriundos de eventuais reformas ou adaptações, quando então será elaborado auto de vistoria. As instalações elétricas, hidráulicas e acessórias deverão apresentar perfeitas condições de conservação, uso e funcionamento.

DO FORO

Cláusula 25ª. Para dirimir possíveis controvérsias deste Contrato fica eleito exclusivamente o Foro da cidade de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento ...