

“Material elaborado para utilização exclusiva, interna e para reflexão dos participantes SECOVI Meeting Imobiliário.” “Material confidencial. Proibida a divulgação”

QUESTÕES ATUAIS NA GESTÃO DE LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1ª Edição Secovi Meeting Imobiliário
São Paulo – 02/Maio/2024

RENT – SOME SPECIAL SITUATIONS

- *Self storage*
- *Home office*
- *Airbnb*
- *Shopping center & Stands*
- *BTS – Built to suit*
- *Short Stay*
- *Multifamily*
- *Long Stay*

CLÁUSULA

“Os “Considerandos” deste instrumento constituem parte integrante e inseparável do mesmo para todos os fins de direito, devendo subsidiar e orientar, seja na esfera judicial ou extrajudicial, qualquer divergência que porventura venha a existir com relação ao aqui pactuado.

As discussões que versem sobre esse Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por iniciativa das Partes, tendo sido adotadas as premissas acordadas de mútuo e comum acordo, estabelecidas em fase pré-contratual e contratual, sendo que o conteúdo do presente instrumento resulta das negociações amplamente ajustadas pelas Partes.”

CLÁUSULA

12.9 Este CONTRATO consubstancia o total acordo entre as partes com relação ao seu objeto, prevalecendo sobre quaisquer entendimentos anteriores, orais ou escritos, havidos entre as partes com relação à matéria aqui tratada.

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

“**A Contemporânea leitura das nulidades em contratos de locação de imóvel urbano**” BUSHATSKY, Jaques. Publicado na coletânea do IBRADIM: Estudos de Direito Imobiliário: homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coordenado por André Abelha. 1ª ed. São Paulo: Ibradim, dezembro de 2020. Págs. 38-45

- Base Legal – Código Civil – Lei nº 10.406/2002

LIBERDADE DE CONTRATAR

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Projeto de Lei nº 4.571/19. Senador Rodrigo Pacheco. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para dispor sobre a locação de imóveis urbanos, e dá outras providências.

*“Art. 55-A. É livre a negociação das cláusulas do contrato de locação de imóveis destinados a uso não residencial, admitida, entre outras, a estipulação de pagamento antecipado do aluguel, total ou parcial, **a constituição de uma ou mais garantias**, de qualquer espécie, sem limitação de valor, assim como a renúncia prévia ao direito de preferência.*

- Base Legal – Lei de Locações – Lei nº 8.245/1991



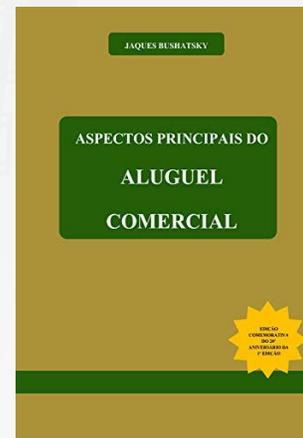
Revista Opinião Jurídica
<http://www.secovi.com.br/downloads>



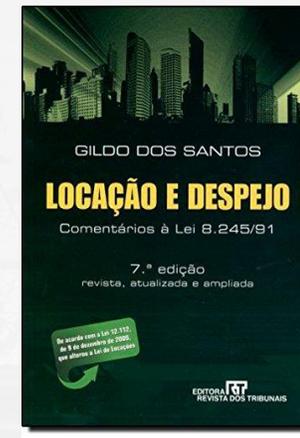
Locação: quando o imprevisto acontece e outras situações do aluguel de imóveis
Jaques Bushatsky
Editora Habitus



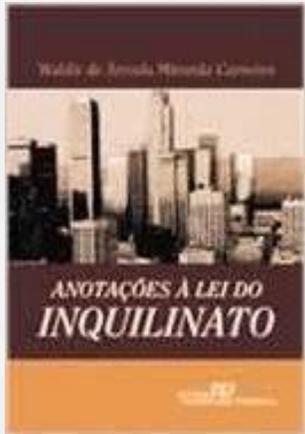
Locação Ponto a Ponto
Coords. Rubens Carmo Elias Filho e Jaques Bushatsky
Editora IASP



Aspectos principais do aluguel comercial
Jaques Bushatsky



Locação e despejo
Gildo dos Santos
Editora Revista dos Tribunais



Anotações À Lei do Inquilinato
Waldir de Arruda Miranda Carneiro
Editora Revista dos tribunais



Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo
Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres
Editora Forense



Contratos Built to Suit 2ª edição
Alexandre Junqueira Gomide
Ed. Revista dos Tribunais



Manual dos Contratos Imobiliários
Marcos Vinicius Motter Borges
Ed. Revista dos Tribunais



Direito Imobiliário 4.0
Marina Cavalli/Lenadro Sender (Coordenadores)
Ed. Foco

Obrigado!

