

MOIRA REGINA DE TOLEDO ALKESSUANI

O contrato de administração de locação de imóveis

Dissertação de Mestrado
Orientador: Professor Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

SÃO PAULO

2018

MOIRA REGINA DE TOLEDO ALKESSUANI

O contrato de administração de locação de imóveis

Dissertação de Mestrado apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração do Direito Civil, sob orientação do Professor Titular em Direito Civil Rui Geraldo Camargo Viana.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
SÃO PAULO
2018

Alkessuani, Moira Regina de Toledo

O contrato de administração de locação de imóveis e seu regime jurídico/ Moira Regina de Toledo Alkessuani: orientador Rui Geraldo Camargo Viana -- São Paulo, 2018.

152 p.

Dissertação (Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2018).

1. Contrato de administração de imóveis. 2. Locação. 3. Corretagem qualificação contratual. 4. Tipo social. 5. Tipo próprio. 6. Direito imobiliário. I. Viana, Rui Geraldo Camargo, orientador. II. Título.

BANCA EXAMINADORA

Resultado: _____

Data: ___/___/2018

Dedico este trabalho,

**Ao meu “Ôvo” Angelo Fator que despretensiosamente
plantou a sementinha do direito em minha mente,**

**Aos meus pais, Tania Fator e José Roberto de Toledo,
perenes fontes de amor e inspiração,**

**Ao meu filho, Rafael, pessoa incrível, amorosa, que me
contagia com sua luz e alegria. É um privilégio ser sua mãe.**

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Prof. Rui Geraldo Camargo Viana, que me acolheu, orientou e contribuiu sobremaneira nessa jornada.

Aos professores Carlos Alberto Dabus Maluf e Cláudio Luiz Bueno de Godoy, que me apoiaram ainda como ouvinte e depois como aluna, sempre proporcionando reflexões e ensinamentos insignes.

Ao Rubens Carmo Elias Filho, amigo, professor e líder que tanto admiro, por toda a sua generosidade. Nunca irei esquecer.

Ao professor José Horário Cintra Gonçalves Pereira, educador nato, generoso e atencioso, com quem muito aprendi sobre locações.

RESUMO

ALKESSUANI, Moira Regina de Toledo. *O contrato de administração de locação de imóveis.* 2018. 152 p. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

Este estudo tem por objeto a análise do contrato de administração de locação de imóveis visando sua qualificação e estabelecimento da natureza e regime jurídicos. Para tanto, parte-se do raciocínio lógico que o operador do direito se utiliza, recorrendo ao pensamento subsuntivo, tipológico e a causa concreta para a atividade de qualificação de qualquer contrato. Envereda-se então, com base na operação econômica, à apreensão dos tipos que lhe são próximos e referidos na doutrina e jurisprudência quando instados a tratar e decidir sobre o tema, para aferir se qualquer deles tem elasticidade suficiente a abarcar relação jurídica em tela. Apenas após demonstrar que a administração de imóveis extrapola estes tipos, é que se passa à sua qualificação, como contrato de tipo social próprio que, muitas vezes, é estabelecido em conexão com a corretagem, para concluir quanto ao regime jurídico que lhe é aplicável e sua relação com o contrato de locação a que se refere.

Palavras chaves: Contrato de administração de imóveis. Locação. Corretagem. Qualificação contratual. Tipo social. Tipo próprio. Direito imobiliário.

ABSTRACT

ALKESSUANI, Moira Regina de Toledo. *The property rental management contract*. 2018. 152 p. Master – Faculty of Law, University of São Paulo, São Paulo, 2018.

This study aimed to analyze the property rental management contract seeking its qualification and establishing the legal nature and regime. In order to do so, it is part of the logical reasoning that the operator of the law uses, appealing to the subsonic thought, typologic and the concrete cause for the qualification activity of any contract. It is then engaged, based on the economic operation, the apprehension of the types that are close to him and referred in the doctrine and jurisprudence when urged to treat and decide on the subject, to verify if any of them has enough elasticity to include juridical relation in the screen. Only after showing that the property rental management goes beyond these types, it is going to its qualification, as a social contract of its own that, often, is established in connection with brokerage, to conclude on the legal regime that is applicable to it and its relationship with the property rental management contract referred to.

Keywords: Property management contract. Rental. Brokerage. Contract qualification. Social type. Own type. Real estate law.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	9
1 O RACIOCÍNIO LÓGICO-JURÍDICO NECESSÁRIO À DEFINIÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO	20
1.1 A qualificação contratual como meio de definição do regime jurídico.....	20
1.2 A evolução social, a autonomia da vontade, a atipicidade e a tipicidade.....	23
1.3 O tipo contratual e a tendência do operador do direito à tipificação	34
1.4 Os métodos subsuntivo e tipológico para a classificação do tipo contratual.....	38
1.5 Os contratos mistos – a impropriedade desta designação.....	46
1.6 Os contratos coligados e as redes contratuais.....	51
1.7 A causa – função econômica – como recurso à qualificação contratual	58
2 O CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS E SUA APROXIMAÇÃO COM OS TIPOS LEGAIS	63
2.1 A operação econômica da administração da locação de imóveis	63
2.2 A análise das prestações do contrato de administração de imóveis e sua aproximação com os tipos legais e sociais existentes	67
2.3 A elasticidade destes tipos legais e sociais cujos elementos estão presentes no contrato de administração para avaliar eventual preponderância e absorção	73
2.3.1 O contrato de corretagem	74
2.3.2 O contrato de prestação de serviços	84
2.3.3 O contrato de mandato.....	93
3 A QUALIFICAÇÃO DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	108
3.1 O contrato de administração de imóveis como negócio jurídico complexo.....	108
3.2 A causa – operação econômica – do contrato de administração de imóveis.....	112
3.3 Unicidade ou pluralidade contratual e a operação de administração de imóveis	115
3.4 A qualificação do contrato de administração de imóveis como de “tipo próprio”	120
3.5 A coligação do contrato de administração com o contrato de corretagem.....	123
3.6 A (in)dependência do contrato de administração de imóveis em relação ao contrato de locação que sobre qual atua	125
4 O REGIME JURÍDICO DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	133
4.1 Os efeitos da Lei de Locações Urbanas 8245/91 (e suas alterações) ao contrato de administração de imóveis	136
4.2 A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de administração de imóveis	137
CONCLUSÃO.....	146
REFERÊNCIAS	150

INTRODUÇÃO

Dados estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2017 demonstram que 17,5¹% dos domicílios brasileiros pesquisados são alugados, o que representa um número absoluto superior a 10 milhões. Quanto às locações comerciais, no ano de 2013, só em São Paulo, o mercado de escritórios tinha disponível 09 milhões de metros quadrados locáveis, sendo que não há um número específico nacional, apesar de ser notória a importância deste nicho imobiliário ao desenvolvimento econômico.

Paralelamente à locação, desenvolveu-se a atividade profissional de administração imobiliária em razão da demanda dos locadores pelo conhecimento técnico necessário ao bom cumprimento do ajuste locatício, incluindo a orientação quanto à exigência dos direitos e o cumprimento dos deveres daí decorrentes.

Com o tempo, esta atividade desenvolveu-se de modo a abranger a execução de todos os atos necessários para a gestão do patrimônio, visando até guiar o locador a melhorar o desempenho de seu investimento imobiliário.

Inserida na transformação social que se verificou nas últimas quatro décadas, decorrentes da informatização, da globalização, da internet e da digitalização das relações, a administração de imóveis se desenvolveu como serviço a ser prestado por pessoas necessariamente especializadas, e de maneira mais abrangente, para pessoas muito mais informadas.

Assim, a complexidade da questão imobiliária - que demanda análise e cumprimento de Leis Federais, Estaduais e Municipais regradoras desde a própria locação até o regime tributário, passando pelas diretrizes das cidades, pelo direito ambiental, pelo condomínio, pelo direito de vizinhança, entre outras, implicou na evolução da maneira de exercer essa atividade.

O direito privado, por sua vez, também evoluiu muito em decorrência deste avanço social. O Código Civil de 1916, que era fundamentado em conceitos centrados no individualismo, na propriedade absoluta e na força vinculante dos contratos, já não atendia mais as necessidades sociais diante da complexidade das mudanças do cenário mundial e de

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Disponível em < <https://www.poder360.com.br/wp-content/uploads/2017/11/a7d023687b221aafb0364f56cad94367.pdf>>. Acesso em 30/11/2017.

suas relações com o desenvolvimento econômico, o que demandou sua revisão.

A Constituição Federal de 1988 inovou ao estabelecer diretrizes em relação ao consumo, a função social dos contratos, modificando paradigmas, apontando que mesmo o direito privado deveria estar dirigido, em última análise, ao atendimento do coletivo.

Nessa esteira, ocorreu o movimento de constitucionalização do direito civil, no sentido de que as regras estabelecidas pelo código de Clóvis Beviláqua deveriam ser interpretadas seguindo as novas premissas constitucionais.

O Novo Código Civil foi expressamente fundamentado nesses novos paradigmas e guiado pelos princípios da eticidade, socialidade e da operabilidade, como exposto por Miguel Reale (2003). Seus conceitos abertos permitem, ao direito privado, abarcar o desenvolvimento das relações sociais e econômicas, sem a necessidade de sofrer modificações, evitando-se as dificuldades inerentes ao processo legislativo; mas também demandam uma acuidade especial de seus operadores para garantir a segurança jurídica necessária e preservar também o direito individual.

Não há nenhuma pesquisa específica realizada em nível nacional que aponte quantos imóveis locados estão sob os cuidados de administração profissional terceirizada. Porém, vislumbra-se um mercado importante e em pleno desenvolvimento, não só pelo número de empresas administradoras voltadas a esse segmento, suas carteiras e associações, revelando-se como exemplo a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) e a Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (AGADEMI) como também pelo volume de decisões judiciais que têm por objeto o contrato de administração de imóveis.

Note-se que, em rápida pesquisa, no *site* de pesquisa Google², com a expressão específica “contrato de administração de imóveis” há o retorno de 456.000 resultados, significando o uso deste no tráfego social. E observe-se que, na jurisprudência, repete-se relevante incidência, vez que ao se realizar idêntica consulta, a exemplo, no *site* do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo³, verificam-se 427 julgados.

Apesar de se tratar de uma modalidade de contrato largamente utilizado no

² GOOGLE. Disponível em <https://www.google.com.br/search?q=%22contrato+de+administra%C3%A7%C3%A3o+de+im%C3%B3veis%22&rlz=1C1BLWB_enBR587BR592&oq=%22contrato+de+&aqs=chrome.0.69i5912j69i57j0l3.3599j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8>. Acesso em 30/11/2017.

³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disponível em <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=4CA27B718390672ECD4FA2DE64297FD2.cjsg1>>. Acesso em 30/11/2017.

mercado imobiliário brasileiro, são raros estudos detidos sobre o tema⁴ e se desconhece algum trabalho técnico-jurídico profundo que o tenha por objeto principal, em especial que faça a sua análise guiada pelos novos paradigmas do direito civil.

A autora Maria Helena Diniz⁵, em seu *Tratado Teórico e Prático sobre contratos*, estudou o contrato de administração imobiliária, entretanto, a breve análise, apesar de demonstrar a relevância do contrato no âmbito social, não esgota o assunto).

Recentemente, Luis Fernando Marin⁶, que também se debruçou sobre o tema em artigo denominado *Reflexões sobre os contratos de administração de imóveis*, reclama a falta de doutrina e conclui asseverando que seu objetivo era mais de provocar reflexões que apresentar conclusões, conscientizando quanto à necessidade do estudo científico deste contrato⁷.

Em razão desta insuficiência doutrinária, será inevitável a análise do fenômeno socioeconômico, que tem natureza complexa da qual emanam diversas modalidades de direitos e obrigações para os contratantes, isto é, um estudo segundo a teoria da causa contratual, no sentido de se pesquisar a operação econômica.

É muito comum que este contrato se origine na intenção de uma das partes de obter um segundo negócio jurídico, que é a locação do seu imóvel. Seja pela dificuldade deste contratante de *per si*, ofertar o negócio imobiliário, seja pelo necessário apoio na análise da capacidade financeira de pretendo locatário, da escolha da garantia, da orientação quanto aos direitos e obrigações e estabelecimento das respectivas regras contratuais, fato é que este se vale de serviços de profissionais especializados, para avaliar e diminuir os riscos.

Mas não é sempre que a administração é contratada para obtenção do negócio jurídico de locação. Muitas vezes, este último já está em curso, e o locador busca um terceiro profissional que possa assumir a gestão da relação contratual.

Também é praxe no mercado imobiliário que as administradoras assumam a gestão não apenas do recebimento e pagamento de aluguéis e encargos, mas também: a

⁴ “Inversamente proporcional à importância que possui a atividade de administração de imóveis no mercado imobiliário brasileiro é a atenção dada pelos civilistas ao contrato que é celebrado entre as empresas que ofertam tal serviço e seus consumidores. De fato, qualquer pesquisa rápida em sítio de buscas na rede mundial de computadores revela pouco destaque ao referido contrato. À facilidade de se encontrar inúmeros modelos de contratos se contrapõe a dificuldade de localizar reflexões capazes de germinar um ‘saber jurídico-imobiliário’ ao redor da referida atividade que ofertem aos operadores do direito respostas às indagações que o manuseio do citado contrato gera.” (MARIN, Luis Fernando. *Reflexões sobre os contratos de administração de imóveis. Estudos Avançados de Direito Imobiliário*. Coord. José Roberto Neves Amorin e Rubens Carmo Elias Filho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 341).

⁵ DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, 5 vol.

⁶ Luis Fernando Marin é advogado, membro da ABADI – Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, do Rio de Janeiro e professor da escola da magistratura do Rio de Janeiro.

⁷ MARIN, Luis Fernando. Op. cit.

elaboração de vistorias no imóvel para a verificação do cumprimento das obrigações pelo locatário; o controle de contratação ou manutenção de garantias em geral⁸; o depósito de valores que digam respeito ao contrato de locação; obrigações relativas aos denominados contratos de conta corrente, realizando lançamento e prestando informações fiscais ao locador; a orientação e representação para exigir do locatário o cumprimento de suas obrigações, inclusive contratando e nomeando advogados; mútuo, adiantando ao locador valores para pagamento de despesas e encargos com a locação. Daí se verifica a complexidade desta contratação.

Desta multiplicidade de obrigações aliada ao parco tratamento dogmático deste contrato, emana a dificuldade de definição do regime jurídico em que está inserida esta relação, bem como certa confusão acerca dos papéis da administradora, do locador e do locatário, diferenciação que se busca estabelecer.

Nos termos do artigo 722 do Código Civil atual, “pelo contrato de corretagem, uma pessoa não ligada à outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”⁹.

Depreende-se da mera interpretação literal da norma em questão que a obrigação de promoção e obtenção da locação se enquadra na definição de corretagem trazida pelo Código Civil que, inclusive, prossegue nos artigos seguintes definindo direitos e deveres deste contrato decorrentes.

Porém, note-se que a corretagem prevista no Código Civil é geral, ou seja, não restrita à atividade imobiliária, existindo Lei e Decreto-lei Federais (Lei 6530/78 e Decreto 81.871/78) que regulamentam especificamente a atividade privativa do corretor de imóveis e que deve também ser observada pelos contratantes.

Observe-se que este segundo contrato, o de locação, será estabelecido entre partes diversas, isto é, locador e locatário, e tem objeto que lhe é próprio - a cessão de uso da posse e/ou gozo de um imóvel mediante certa remuneração.

Assim, denota-se que a corretagem em questão tem por objetivo, resultado útil, a obtenção de outro negócio jurídico, que é a locação, que por sua vez tem objeto e partes diferentes. Portanto, o fato da intermediação parece não transportar o corretor e/ou administrador à condição de partícipe da relação locatícia, vez que este não frui das vantagens

⁸ Seja contratação renovação de seguro-fiança e ou carta-fiança bancária, controle e depósito da caução dada como garantia, análise da manutenção da solvabilidade do fiador, entre outras providências.

⁹ BRASIL. *Código civil*. Brasília, 2002.

decorrentes deste tipo de negócio, mas também, em regra¹⁰, não participa dos riscos a ele inerentes.

Desta primeira ilação, verifica-se a importância de observar o contrato de administração, geralmente entabulado por prazo indeterminado para a obtenção de outros negócios, para definir se é um contrato único, coligado ou talvez inserto numa rede contratual, o que também justifica a presente pesquisa, visando estabelecer os seus efeitos.

Por outra via, já se exarou que esses contratos, além da corretagem para a obtenção da locação, também contém regras através das quais, o administrador se compromete a realizar a sua gestão, mediante certa remuneração. Este, portanto, fará o pagamento dos encargos, como por exemplo, imposto predial, condomínio relativos ao imóvel sob seus cuidados, fará os recebimentos respectivos, acrescidos dos aluguéis do locatário, prestará contas, repassando ao seu contratante, o locador, o saldo, ou seja, a renda pactuada, mais que isso, orientará quanto o necessário ao melhor desempenho do negócio entabulado.

Quanto a estas atividades, o contrato em questão se aproxima muito à prestação de serviços disciplinada entre outros, pelo artigo 594 e seguintes do Código Civil atual, cujos principais elementos estão expressos na lei: “toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial pode ser contratada mediante retribuição”¹¹.

Para o exercício da gestão, ao administrador é conferido ainda o poder de representar o locador, perante o locatário, pois este precisará, por exemplo, receber aluguéis, dar quitação, transigir, cobrar o cumprimento de obrigações, o que é feito neste próprio instrumento do contrato de administração imobiliário. Não é raro se estabelecer a obrigação até de se contratar e nomear advogados e promover as medidas judiciais cabíveis para exigir o adimplemento das obrigações decorrentes do contrato de locação.

E note-se que o contrato de mandato é definido legalmente nos seguintes termos: “opera-se mandato quando alguém recebe de outrem poderes, para em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato (BRASIL, 2002, Artigo 653 do Código Civil)”. Portanto, verifica-se a subsunção dos atos, poderes conferidos ao administrador, à hipótese normativa do artigo 653, revelando-se a natureza também de mandato a elemento deste tipo de contratação.

Por essa razão, afirma-se que a atividade de administração imobiliária é fundada

¹⁰ Exceção quando os serviços de administração incluem o pagamento pontual ainda que o locatário não o tenha realizado. Conhecido no mercado como locação garantida, aluguel garantido, administração garantida ou administração pontual, considerando-se esta última como melhor designação, visto que estes contratos de locação tem sua garantia estabelecida e independente.

¹¹ BRASIL. *Código Civil*. Brasília, 2002.

num contrato que, em regra, reúne características de mandato, corretagem e prestação de serviços. Mas nada impede que lhe sejam incluídas outros tipos de prestações, como por exemplo, de mútuo, de depósito, de conta corrente ou ainda quando a administradora se compromete a realizar o pagamento dos aluguéis e encargos pontualmente, ainda que em caso de inadimplemento do locatário.

A toda esta dinâmica acrescenta-se que a atividade de administração imobiliária é exercida profissionalmente e mediante remuneração, o que poderá ensejar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Isto, pois, a lei consumerista sempre será aplicável quando se estiver diante de uma relação entre fornecedor e consumidor que verse sobre o fornecimento de um produto ou um serviço, sendo que este último abrange qualquer atividade fornecida mediante remuneração.

A Lei define consumidor, como “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final” (Artigo 2º da Lei 8009/90), e fornecedor como

(...) toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (Artigo 3º da Lei 8009/90)¹².

Por todo o já narrado, verifica-se que a atividade de administração imobiliária se enquadra no conceito de serviço deste Código, que é muito abrangente, e o administrador, no de fornecedor. Desta maneira, sempre que o contratante dos serviços puder ser definido como consumidor, por ser seu destinatário final, haverá a aplicação do microsistema respectivo a esta relação contratual, o que se pretende analisar juntamente com o regime legal civil que se conclua aplicável à matéria, observando-se ainda o diálogo das fontes que influenciará em seu regime jurídico.

Por conseguinte, não raras vezes, os órgãos de proteção ao consumidor se debruçam para orientar locatários, como se consumidores fossem, em relação aos serviços de administração imobiliária. Mais que isto, muitos afirmam que o contrato de locação fora estabelecido com a administradora.

É o que se verifica, por exemplo, no “parecer sobre a aplicabilidade do CDC nos contratos de administração e de locação de imóveis” emanado pelo Ministério da Justiça, através da Secretaria de Direito Econômico, de autoria dos Coordenadores, Fabrício

¹² Código de Defesa do Consumidor.

Missorino Lázaro e Cláudio Péret Dias, que assim iniciam a sua fundamentação:

Quanto aos contratos imobiliários, vislumbramos duas situações passíveis de análise acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, quais sejam: 1. Contrato entre a empresa dedicada à administração imobiliária e o particular, por meio do qual a imobiliária se compromete à fornecer ao locatário, mediante remuneração, o uso e o gozo pacífico do imóvel, durante certo lapso de tempo; 2. Contrato entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, por meio do qual a última se compromete a garantir e administrar o contrato de locação. (CGAJ/DPDC, 2006, grifo nosso)¹³.

E esta confusão também se verifica em decisões judiciais, o que se exemplifica pelo acórdão, por maioria de votos, da 5ª Turma do STJ, Relatado pela Ministra Laurita Vaz, que julgou o Recurso Especial nº 605.295 - MG interposto pelo Ministério público do Estado de Minas Gerais e teve a seguinte ementa: “Locação. Ação civil pública proposta em face de apenas uma administradora de imóvel. Cláusula contratual abusiva. Ilegitimidade ativa do ministério público estadual. Direito individual privado. Código de defesa do consumidor. Inaplicabilidade” (STJ, 5ª Turma, j.20/10/2009).

Mas interessante à justificativa do presente projeto é observar as razões expressadas pelo Ministério Público de Minas Gerais ao propor a demanda:

(...) o locatário está inserido no conceito de consumidor previsto no art. 2º do Código de Defesa do Consumidor – CDC -, pois adquire ou utiliza o serviço de intermediação como destinatário final e, por outro lado, o locador, como prestador de serviço, definido este como qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as atividades de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo às decorrentes das relações de caráter trabalhista (art. 3, §º, do CDC). A administradora é, pois, fornecedora (art.3º do CDC) (fls. 278) (...).¹⁴

Pretendia o Ministério Público, a declaração de nulidade de uma determinada cláusula contratual inserida no contrato de locação de imóveis firmado entre locadores, representados por uma determinada administradora, com locatários, afirmando que estes eram consumidores perante a administradora.

A despeito da discussão da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à locação, o que, por oportuno, revela-se descabido, como reiteradamente já tem decidido o STJ¹⁵ pela lógica já esposada, os titulares da relação locatícia são apenas locador e locatário.

Como poderia uma decisão, em ação promovida apenas em face da

¹³ Disponível em <http://www.consumidor.mppr.mp.br/arquivos/File/nota_tecnica/2006CDClocacaoimoveis.pdf> Consultado em 11/12/2017

¹⁴ STJ. 5ª Turma. Resp. 605.295-MG Rel. Min. Laurita Vaz. j. 20/10/2009. .

¹⁵ REsp.893.218/RS, 5ª Turma, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA. DJe de 09/12/2008.

administradora, modificar cláusula de contrato que rege relação jurídica da qual esta não faz parte?

Nesta esteira, justifica-se a importância da pesquisa: se de fato o contrato entabulado entre proprietário ou possuidor do imóvel e o administrador tiver a natureza de mandato, este age em nome do seu mandante e, em regra, somente a esse obriga, hipótese na qual se revelaria equivocada a premissa estabelecida pelo parecer mencionado que afirma que é a imobiliária que se compromete a fornecer ao locatário o uso e o gozo do imóvel, quando na verdade seria o locador.

E note-se que o contrato de corretagem que tem a finalidade de obter outro negócio, não transporta o corretor à posição de partícipe deste último, apesar de o locatário também poder, eventualmente, contratar um corretor, o que não é comum, mas o serviço de administração imobiliária, propriamente dito, é prestado ao locador que tem interesse contraposto ao do locatário.

Então, parte-se para algumas indagações que serão investigadas: é possível administrar sem o mandato? É possível o mandato e/ou a administração sem representação? Eventualmente, a corretagem pode ser ajustada com terceira pessoa alheia ao contrato de administração?

Parece ser possível a administração sem o mandato ou sem a representação. Talvez perca em eficiência, porém, excepcionalmente o locador proprietário, prefere assinar e participar de todos os atos, como celebração de contratos de locação, acordos, contratações de advogados etc. Sendo assim, talvez não possa ser incluído como efeito necessário do contrato, o direito de o administrador dar o imóvel em locação, a não ser quando haja previsão específica neste sentido ou mandato outorgado concedendo poderes para todos os atos da administração.

Ademais, por definição legal, o contrato de mandato inclui a administração de interesses, nos termos do art. 653 do Código Civil atual. Portanto, seria apropriado afirmar-se que é possível a gestão sem mandato, mas não o mandato sem gestão? O mandato absorveria a prestação de serviços?

O objetivo da pesquisa é perquirir acerca da causa suficiente¹⁶ e assim instituir as premissas jurídicas para que se verifique esta figura contratual, possibilitando assim o seu

¹⁶ “A composição exata da espécie que ensejar a análise demanda apurar qual o nexo entre as prestações, quais os deveres estipulados, qual a dependência entre os mesmos. A causa suficiente, além de ser aquela que permite a qualificação, em perspectiva de argumentação, pode ser o elemento apto a descaracterizar um tipo e incluir a figura em outro modelo jurídico, perturbando o modelo causal anterior” (PENTEADO, Luciano de Camargo. Causa Concreta, Qualificação Contratual, Modelo Jurídico e Regime Normativo: Notas sobre uma relação de homologia a partir de julgados brasileiros. *Revista de Direito Privado*, vol. 20, p. 07, out/2004).

reconhecimento, sua qualificação e a definição de sua natureza.

Para organizar o presente estudo, no seu capítulo inaugural, será traçado o raciocínio lógico-jurídico que deve o operador do direito realizar para que possa definir o regime jurídico de qualquer contrato.

Ressaltando a importância da qualificação contratual para a definição das normas que regerão a relação daí decorrente, passar-se-á por temas de relevância atemporal ao jurista para que possa realizar esta definição.

Tratar-se-á: do tipo contratual e a tendência do operador do direito à tipificação, bem como dos métodos subsuntivo e tipológico para a definição do tipo; do desenvolvimento econômico-social como fator de evolução do direito, que aliado a autonomia da vontade e a possibilidade da inovação contratual além dos tipos previstos, produz novos modelos de contratação que muitas vezes, após certa repetição, passam a ser socialmente conhecidos¹⁷ e até incorporados na legislação tornando-se novos tipos legais.

Analisar-se-á destarte, a suficiência desta classificação entre contratos típicos e atípicos e, em relação a estes últimos, os contratos mistos, os coligados e as redes contratuais, passando-se pela difícil tarefa do reconhecimento da unicidade ou pluralidade contratual¹⁸. Ao final se observará a causa, no sentido de operação econômica, como possível recurso à árdua tarefa da qualificação contratual.

Ressalva-se que cada um destes temas poderia resultar em monografia própria, razão pela qual, neste primeiro capítulo, o intento não será esgotar cada um dos assuntos postos, dada a sua complexidade, mas estabelecer as premissas e o caminho a ser percorrido para a qualificação do contrato específico em estudo e a definição de seu regime jurídico.

Na sequência, observar-se-á, no segundo capítulo, a aproximação do contrato de administração de imóveis com os tipos legais e sociais existentes, a partir das práticas estampadas na jurisprudência pertinente, considerando-se os seus elementos - prestações que

¹⁷ “Se a cada tipo contratual legal corresponde geralmente um tipo contratual social que lhe dá origem, os tipos sociais podem ter, ou não tipos legais correspondentes. Os tipos sociais são em maior número que os tipos legais, pois que se os há que foram recebidos pela lei, outros e não poucos há que não têm correspondente de entre os tipos legais. Tal sucede, ou porque se trata de tipos de configuração recente que o legislador ainda não recebeu, ou porque se trata de tipos que o legislador não considerou necessário ou útil receber. Por outro lado, sucede também embora com maior raridade, que a um tipo contratual legal não corresponda um de sistemas estrangeiros, sem ter a tradição na ordem jurídica em que foi legislado.” (VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. Coimbra: Livraria Almedina, 1995, p. 59-60).

¹⁸ A distinção entre unidade contratual e pluralidade contratual unida é delicada, havendo mesmo quem renuncie à elaboração de critério preciso. Tendo em mente, contudo as considerações acima feitas, afigura-se viável apontar as três seguintes coordenadas, a fim de qualificar determinada *fattispecie* contratual como único ou coligação entre contratos: (i) os limites dos tipos contratuais de referência, sejam eles legislativos ou sócio-jurisprudenciais; (ii) a participação de diversos centros de interesse na relação jurídica ou nas relações-jurídicas envolvidas; (iii) unicidade ou diversidade instrumental, temporal e de contraprestação.” (MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 119).

em regra as partes assumem e sua causa no sentido de atribuição patrimonial.

Por conseguinte, será realizada a análise das características deste contrato e fazer a relação destas com os tipos legalmente previstos, que também precisarão ser estudados. Ou seja, pretende-se observar os contratos de corretagem, de prestação de serviços e de mandato, mediante análise doutrinária e jurisprudencial para analisar os seus respectivos tipos e assim checar o que é essencial ao contrato de administração imobiliária, viabilizando-se a designação de seus elementos e também mediante a distinção dos índices do seu próprio tipo¹⁹.

Pontuar-se-á não só a identificação destes tipos, mas também a elasticidade de cada um para que se possa verificar a possibilidade de estes abarcarem em seus modelos o contrato de administração de imóveis, pois assim estaria solucionada a questão posta.

É ainda apropriado observar-se a possibilidade de haver conflito entre estes tipos e características contratuais. Explica-se: o contrato de corretagem, por exemplo, é expresso ao excepcionar que somente se verifica quando não há ligação com o contratante em virtude de mandato ou de prestação de serviço. Ora, se já se verificou que a administração imobiliária tem caráter de mandato e de prestação de serviços, é possível celebrar-se o contrato de corretagem entre as mesmas partes?

No capítulo terceiro então, com base nas premissas estabelecidas no inaugural e na análise das prestações do segundo capítulo, observar-se-á especificamente o tipo do contrato de administração de imóveis.

Note-se que outra decorrência interessante a ser abrangida pela pesquisa que se propõe é a verificação de estar-se diante de um único contrato atípico misto ou da possibilidade de se ter mais de um contrato num único instrumento. Veja-se que se estas relações mencionadas, de corretagem, administração e mandato, forem distintas, porém, conexas pelo fim econômico, poder-se-á estar diante de contratos coligados que merecem ser estudados sob este prisma.

Como observado por José Virgílio Lopes Enei, ao estudar o tema, diante da intensificação da complexidade das relações sociais e econômicas, aumentou-se consideravelmente a utilização e a importância dos contratos atípicos, de maneira que a doutrina tem dispensado maior atenção ao tema e desenvolvido classificações com o objetivo de identificar-se o regime jurídico aplicável a cada um deles. O perspicaz pesquisador afirma com propriedade:

¹⁹ VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. Coimbra: Livraria Almedina, 1995, p. 114.

Em que pese a importância crescente dos contratos atípicos, à medida que as relações sociais foram se tornando mais complexas, sobretudo a partir do último século, passou-se a observar não só o fenômeno da combinação de prestações e elementos contratuais diversos num único contrato, dito atípico, como também a celebração de dois ou mais contratos unidos por um vínculo, contratos esses referidos pela doutrina pátria, em sua maior parte, como contratos coligados.²⁰

Que o contrato de administração imobiliária rege uma atividade complexa, não há qualquer dúvida, mas revela-se como questão central da pesquisa a análise profunda e técnica do tipo contratual em questão, ou seja, tratar-se de um “tipo próprio”, que seja um contrato atípico ou contratos conexos, ainda que firmados através de um único instrumento, para que se possa evoluir para sua classificação e verificar o regime jurídico aplicável.

Tal classificação, apesar de parecer eminentemente teórica, é deveras importante para estabelecer, na prática, as normas aplicáveis e a extensão dos seus efeitos em relação ao seu objeto, às partes e à propagação de eventuais vícios ou defeitos.

Na questão da classificação, do contrato considerado em si mesmo e reciprocamente considerado, lançada por Rubens Limongi França²¹ e ampliada por Maria Helena Diniz, far-se-á importante sua designação: 1. Quanto à natureza da obrigação, se unilateral ou bilateral, se oneroso ou gratuito, se comutativo ou aleatório, se paritário ou por adesão; 2. Quanto à forma, se consensual, formal ou real; 3. Quanto à disciplina jurídica, se nominado ou inominado; 4. Quanto ao seu conteúdo ou objeto, se de alienação de bens, de transmissão de uso e gozo, de prestação de serviços ou de conteúdo especial; 5. Quanto ao tempo de execução, se imediata ou continuada; 6. Quanto à pessoa do contratante, se pessoal ou impessoal; 7. Se principal ou acessório²².

Com a solução do problema proposto, poderá ser definido se este contrato pode ser qualificado como de “tipo próprio”, o grau de liberdade dos contratantes à sua estipulação, o alcance das obrigações das partes, a interpretação que se deve fazer das cláusulas contratuais.

Enfim, após toda a investigação que se projeta, que propiciará a qualificação do contrato de administração de imóveis, será possível, no quarto capítulo, definir o seu regime jurídico completo, estabelecendo-se seus efeitos quanto às partes e eventuais terceiros, bem como quanto ao seu objeto, podendo-se responder se o locatário é por este atingido, bem como se tem, de fato, alguma relação jurídica com a administradora de imóveis.

²⁰ ENEI, José Virgílio Lopes. Contratos Coligados. *Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico Financeiro* nº 132, Malheiros, ano XLII (Nova Série), out-dez/2003.

²¹ LIMONGI FRANÇA, Rubens. Contrato. In ENCICLOPÉDIA SARAIVA DO DIREITO. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 142-145 v. 19.

²² DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p.180-201, 5 vol).

CONCLUSÃO

1. A qualificação contratual é o método utilizado para reconhecer dado contrato como de certo tipo, isto é modelo jurídico categorial, que permitirá uma antevisão do conjunto de normas aplicáveis à espécie, sejam estas legais, principiológicas ou jurisprudenciais e que faz parte da declaração de vontade das partes.

2. É inerente ao ser humano a sua necessidade de evoluir socioeconomicamente, e, com do dogma da vontade, na liberdade de contratar e na liberdade contratual, modifica os usos do tráfico criando novos modelos contratuais para regulamentar suas relações.

3. A reiteração das práticas sociais e suas relações econômicas, faz com que usos e costumes se sedimentem em certas fórmulas, que são vistas como geradora de vínculos, de direitos e obrigações, são os tipos sociais ou sócio-jurisprudenciais. Com o tempo estes contratos, passam ou não a depender da opção do legislador a integrar a legislação, mediante regulamentação sistemática, adquirindo assim tipicidade legal.

4. Em que pese essa possibilidade de inovação, há uma tendência do operador do direito a buscar fórmulas conhecidas, já tipificadas legalmente, para interpretar e qualificar os contratos, sejam ele atípicos ou de tipo social. Deve-se para tanto realizar a análise dos tipos próximos para verificação de adequação do negócio objeto de estudo com os mesmos, considerando sua causa, sua unicidade, para somente enfim considera-lo, de tipo legal ou extralegal ou atípico.

5. Para a qualificação, a utilização do pensamento subsuntivo implica na operação lógica do silogismo buscando a adequação do caso ao conceito, com base nos elementos dos contratos, num juízo rígido de verdadeiro ou falso. Já a utilização do método tipológico é mais flexível, permite com base na análise dos índices do tipo, a graduação de do juízo de conformidade à determinado tipo, permitindo que acréscimos ou retiradas de prestações, não necessariamente provoquem a recondução do caso observado à outra espécie contratual.

6. “Contratos mistos” são aqueles formados pela união de prestações que seriam características de mais de um tipo. Todavia, tal construção dá origem a um contrato novo, que

deve ser considerado em sua unicidade e portanto, necessariamente atípico, vez que implica no estabelecimento de um regime jurídico próprio, razão pela qual se considera imprópria esta designação. Este contratos novos, quando reiteradamente praticados, transmudam-se nos tipos sociais.

7. Pode se utilizar mais de um contrato para a obtenção de uma operação econômica única, de maneira que estes mantenham sua estruturas, mas estejam conectados pela vontade das partes, devendo portanto, coexistirem. Os contratos são conexos tem um vínculo econômico e funcional capaz de gerar consequências jurídicas particulares diferentes de cada um dos contratos que o compõe, mediante uma dependência de ordem subjetiva e objetiva. As redes contratuais deles se diferem, pois além destes liames ainda apresentam uma causa sistemática objetiva e concreta, sendo que também propagam efeitos jurídicos diversos.

8. Para diferenciar um contrato misto de um contrato conexo, há que se estabelecer se há unidade ou pluralidade contratual.

9. A análise da causa final, no sentido de objetivo, isto é atribuição econômica pretendida pelas partes é recurso importante para a atividade de qualificação contratual, devendo ser considerada em termos categoriais e para o negócio jurídico concreto.

10. Para a qualificação contratual, os métodos subsuntivos e tipológicos não se excluem, podendo serem utilizados concomitantemente e sempre considerando a causa-função no sentido categorial, isto é mais genérico, e, também a concreta no contrato em si que é observado.

11. A atividade de administração de imóveis é de natureza complexa e compreende uma série de ações relacionadas ao patrimônio imobiliário e ou sua locação no sentido de dar e fazer.

12. Mediante a análise de cada uma das prestações mais comuns à atividade de administração imobiliária, e sua análise jurisprudencial, concluiu-se que os tipos legais que lhe são próximos referem-se aos contratos de mandato, prestação de serviços e corretagem, que todavia são insuficientes para absorvê-la.

13. O contrato de administração tem natureza complexa pois nele somam-se diversas prestações de dar e fazer que seriam características de outros tipos, mas são reunidos de maneira a apresentar uma unicidade, tem uma causa contratual categorial própria, diferente daquele relacionada aos elementos que lhe compõe.

14. Os contratos de corretagem e administração de imóveis mantêm, suas estruturas próprias e portanto verifica-se a pluralidade contratual, sendo que podem ou não serem conexos a depender da vontade das partes no caso concreto. Já, as demais prestações típicas ou atípicas atinente à administração de imóveis fundem-se num único contrato, chamado como “contrato de administração de imóveis”.

15. O contrato de administração poderia impropriamente ser chamado de “misto”, mas já é conhecido sócio-jurisprudencialmente enquanto modelo, do qual derivam vínculos e efeitos jurídicos, sendo portanto elevado à categoria de tipo social próprio.

16. Não há vínculo entre a administração e a locação sobre qual esta atua, em termos contratuais ou de união de contratos, tão somente uma influência indireta em razão da própria gestão.

17. O regime jurídico do contrato de administração de imóveis em princípio é estabelecido pelo seu tipo social, do qual derivam normas vinculativas, do regime geral dos contratos e da vontade das partes. Quando estes se apresentarem como insuficientes é que, via analogia, considerando-se sua causa categorial e concreta serem aplicados as normas dos tipos legais e extralegais próximos às suas prestações, para sua complementação.

18. Quando o contrato de administração é firmado em coligação com o contrato de corretagem, este também implicará em acréscimos ao regime jurídico à ser aplicado, em relação à normas que lhe são próprias, inclusive àquelas decorrentes da regulamentação da profissão do corretor de imóveis.

19. A lei do inquilinato apenas influencia o contrato de administração indiretamente, vez que o objeto deste determina que o administrador que é uma especialista aja de acordo com a mesma, devendo este ser seu padrão de conduta, sob pena de contrariar não só deveres laterais, mas também as obrigações principais dele decorrentes.

20. O Código de defesa do consumidor é aplicável às relações decorrentes da administração de imóveis, bem como à corretagem, conexas ou não, visto que ambas podem ser consideradas serviços, desde que os contratantes se adequem aos conceitos de fornecedor e de consumidor. A lei consumerista todavia, não é aplicável à relação locatícia que é autônoma em relação aos demais contratos, ainda que seja intermediada por uma administradora de imóveis.

REFERÊNCIAS

ALKESSUANI, Moira Regina de Toledo. (2015). A real proteção do inquilino. Disponível em <<http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/artigo-a-real-protecao-do-inquilino>>. Acesso em 19/12/2017.

AMARAL, Francisco. Direito Civil. Introdução. 7. ed. revista, modificada e ampliada. São Paulo: Renovar, 2008.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

_____. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de Azevedo. *Negócio Jurídico e Declaração Negocial*. (Noções Gerais e Formação da Declaração Negocial). Tese de concurso para cátedra de Direito Civil, Faculdade de Direito do Largo São Francisco, USP, 1986.

_____. *Negócio Jurídico*. Existência. Validade e Eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

BETTI, Emilio. *Teoria Generale del Negozio Giuridico*. Collana: Universita Di Camerino; Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2002.

BRASIL. *Código civil*. Brasília, 2002.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Anotações à Lei do Inquilinato*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

CARVALHO, Luis Fernando de Lima. In AMORIM, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Rubens Carmo (coords). *Estudos Avançados de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

CASTRO FILHO, Sebastião de Oliveira. *Da corretagem ou mediação*. Disponível em <<http://www.stj.jus.br/publicacaoinstitutional/index.php/coletanea/article/view/1544/1470>>. Acesso em 28/12/2017.

COLTRO, Antonio Carlos Mathias. *Contrato de Corretagem Imobiliária*. São Paulo: Atlas, 2013.

CRECI-SP. Disponível em <<https://www.crecisp.gov.br/corretor/tabelareferencialdehonorarios>>. Acesso em 19/12/2017.

DE NOVA, Giorgio. *Il tipo Contrattuale*. Padova: CEDAN, 1974.

DE PLÁCIDO E SILVA. *Tratado do mandato e prática das procurações*. 3. ed. 1 vol. Forense Tir. Curitiba: Guaíra Ltda, 1959.

DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1998. V. I.

_____. *Dicionário Jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1998. V. 2.

_____. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. 5 vol.

_____. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. V. 3.

ENEI, José Virgílio Lopes. Contratos Coligados. *Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico Financeiro* nº 132, Malheiros, ano XLII (Nova Série), out-dez/2003.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. In PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado*. São Paulo: Manole, 2017.

_____. Código Civil e Código de defesa do Consumidor: convergência de princípios e distinção de sua modulação. Um paralelo entre os deveres que criam. In _____. *O direito das obrigações na contemporaneidade*. Estudos em homenagem ao Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Contratos e Atos Unilaterais*. São Paulo: Saraiva, 2004.

GOOGLE. Disponível em <https://www.google.com.br/search?q=%22contrato+de+administra%C3%A7%C3%A3o+de+im%C3%B3veis%22&rlz=1C1BLWB_enBR587BR592&oq=%22contrato+de+&aqs=chrome.69i59l2j69i57j0l3.3599j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8> . Acesso em 30/11/2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Disponível em <<https://www.poder360.com.br/wp-content/uploads/2017/11/a7d023687b221aafb0364f56cad94367.pdf>>. Acesso em 30/11/2017.

LARENZ, Karl. *Metodologia da Ciência do Direito*. Traduzido por José Lamago. 3. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. A teoria das redes contratuais e a função social dos contratos: reflexões a partir de uma recente decisão do Superior Tribunal de Justiça. *Revista dos Tribunais*, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, v. 832, ano 94, p. 104, 2005.

_____. *Redes Contratuais no mercado habitacional*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2003.

LIMONGI FRANÇA, Rubens. Contrato. In ENCICLOPÉDIA SARAIVA DO DIREITO. São Paulo: Saraiva, 1977. V. 19.

MARIN, Luis Fernando. *Reflexões sobre os contratos de administração de imóveis*. In AMORIN, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Rubens Carmo. *Estudos Avançados de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2010.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 6. ed. São Paulo: RT, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil. Direito das obrigações*. 39. ed. 1ª parte. São Paulo: Saraiva, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; DA SILVA, Regina Beatriz. *Curso de Direito Civil. Contratos – 2ª parte*. 40. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. V. 5.

O GLOBO. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/na-cri-se-aluguel-mais-barato-17413040>>. Acesso em 19/12/2017.

PENTEADO, Luciano de Camargo. Causa Concreta, Qualificação Contratual, Modelo Jurídico e Regime Normativo: Notas sobre uma relação de homologia a partir de julgados brasileiros. *Revista de Direito Privado*, vol. 20, p. 07, out/2004.

_____. Redes Contratuais e contratos Coligados. In _____. *Direito contratual – temas atuais*. São Paulo: Método, 2008.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Contratos*. 22. ed. rev. e atual. por Caitlin Mulholland. Rio de Janeiro: Forense, 2018. V. 3.

_____. *Instituições de Direito Civil*. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. V. I.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado. Parte Especial*. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. T. 38.

ROPPO, Enzo. *O Contrato*. Tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Livraria Aledina, 1988.

ROSENVALD, Nelson. In PELUSO, Cezar (coord.) *Código Civil Comentado*. 11. ed. São Paulo: Manole, 2017.

SACCO, Rodolfo; DE NOVA, Giorgio. *Il Contratto, in Trattato di diritto civile*. Rodolfo Sacco (coord.) Torino: UTET, 2004. 2 tomos.

SECOVI. *P- dezembesquisa mensal de valores de locação residencial Cidade de São Paulo – dezembro de 2016*. Disponível em <<http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/pesquisa-de-locacao/pesquisa-mensal-de-valores-de-locacao-residencial-cidade-de-sao-paulo-dezembro-de-2016/6>> Acesso em 19/12/2017.

SOUZA, Silvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TEPEDINO, Gustavo. Questões controvertidas sobre o contrato de corretagem. In _____.

Temas de direito Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

_____. Questões Controvertidas sobre o Contrato de Corretagem. In _____. *Temas de Direito Civil*. 3. ed. Renovar: Rio de Janeiro, 2004.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disponível em <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=4CA27B718390672ECD4FA2DE64297FD2.cjsg1>>. Acesso em 30/11/2017.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. Coimbra: Livraria Almedina, 1995.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil*. Contratos em espécie. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. V. III.

WALD, Arnoldo. *Curso de Direito Civil Brasileiro – Obrigações e Contratos*. 13. ed. ver., amp. e atuali. pelo Prof. Semy Glanz. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.