

GARANTIAS FIDUCIÁRIAS EM GARANTIA DE LOCAÇÕES ATÍPICAS À LUZ DA LEI Nº 8.245/1991

Lucca de S. B. Migliavacca (IC) e Rubens Carmo Elias Filho (Orientador)

Apoio: PIBIC Mackpesquisa

RESUMO

A alienação fiduciária de imóvel é uma modalidade de garantia disciplinada a partir da Lei nº 9.514/97, pelo qual o devedor, na qualidade de fiduciante, transmite a propriedade resolúvel de determinado imóvel ao credor, na qualidade de fiduciário, buscando garantir uma dívida assumida geralmente pela aquisição do próprio imóvel objeto da garantia. Isso não significa que a modalidade de garantia está restrita apenas à compra e venda de imóveis, sendo um modelo de garantia que concede maior segurança ao credor do negócio jurídico, na qual o mesmo fica imitado na propriedade resolúvel (posse indireta) do imóvel, sendo certo que a posse indireta em face do credor se resolverá com a respectiva quitação do débito devido pelo fiduciante e posterior consolidação da propriedade em face dele. Essa característica da alienação fiduciária é tão proveitosa ao credor, que se sugere a aplicação dessa modalidade de garantia em outros negócios jurídicos atípicos, como no caso de locações regidas pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/91, pelo fato da lei inquilinaria conceder uma maior força do princípio do *pacta sunt servanda* para essa modalidade de negócio jurídico, a justificar uma maior flexibilização das normas cogentes de locação, de modo que sejam prestadas garantias diversas daquelas elencadas pelo art. 37 da lei do inquilinato, como a alienação fiduciária e cessão fiduciária.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária. Locações Atípicas. Garantias Locatícias.

ABSTRACT

The fiduciary alienation of real estate is a form of collateral governed by Law nº. 9.514/97, in which the debtor, acting as the fiduciary grantor, transfers the resolvable ownership of a specific property to the creditor, the fiduciary trustee, to secure a debt typically incurred through the acquisition of the property itself. This does not imply that this collateral method is confined solely to real estate transactions, as it provides enhanced security to the creditor involved in the legal arrangement. The creditor gains possessory rights (indirect possession) over the property, and this indirect possession will cease upon the full settlement of the debt owed by the fiduciary grantor, leading to the consolidation of ownership in their favor. This feature of fiduciary alienation is advantageous to the creditor to such an extent that it can be employed in other non-typical legal transactions, as exemplified in unconventional leases governed by article 54-A of Law nº. 8.245/91. The nature of the leasing law reinforces the principle of *pacta sunt servanda* for this type of legal transaction, allowing greater flexibility in lease regulations and the provision of various forms of collateral beyond those stipulated by article 37 of the leasing law, such as fiduciary assignments.

Keywords: Fiduciary Alienation. Atipic Leasing. Lease Collateral.

1. INTRODUÇÃO

Como se bem sabe, a lei inquilinária disciplina alguns formatos de garantias locatícias em seu art. 37, sendo certo que a modalidade de garantia locatícia é àquela escolhida pelo próprio locador, as quais são, *numerus clausus*: (i) caução, pela qual o locatário entrega até três meses de aluguel adiantados, podendo ser feito através de um depósito bancário em uma conta poupança estipulada pelo locador, buscando suprir eventual insuficiência patrimonial do inquilino no exato momento da inadimplência. Além do dinheiro, essa caução pode ser realizada com bens móveis e imóveis, seja por meio do penhor, hipoteca ou anticrese, podendo inclusive, ser constituída em face de títulos de crédito ou ações; (ii) fiança ou garantia fidejussória, pela qual o locatário constitui um terceiro na qualidade de fiador, que irá responder subsidiária ou solidariamente com as obrigações pecuniárias do negócio em caso de inadimplemento; (iii) seguro fiança, pela qual o locatário contrata uma companhia seguradora, mediante remuneração mensal, sendo que o prêmio é o pagamento de um determinado valor previamente ajustado em favor do locador em caso de inadimplemento no pagamento dos aluguéis; e (iv) a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, pela qual o locatário cede fiduciariamente cotas de investimento na modalidade de condomínio aberto, regidos pela Lei 4.728/65, a fim de garantir as obrigações do contrato de locação¹. Por se tratar de cessão fiduciária, o locador torna-se titular da propriedade resolúvel das cotas, podendo aliená-la a terceiros para satisfazer a sua pretensão. Não obstante, o parágrafo único do mesmo artigo 37, veda expressamente, sob pena de nulidade, que sejam cumulados mais de um tipo de garantia locatícia, buscando preservar o locatário frente às eventuais pretensões predatórias ou excessivamente onerosas do locador².

Entretanto, apesar do rol de garantias ser taxativo, algumas situações podem demandar uma maior sofisticação na prestação das garantias, pelas particularidades do imóvel ou quando a locação está inserida em um contexto de operações estruturadas do mercado financeiro, envolvendo locações atípicas regidas pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/91. Essa forma de locação se caracteriza quando o locador realiza pesados investimentos no imóvel, em uma das três modalidades de locação atípica, seja o *built-to-suit*, *sale and leaseback* ou *buy-to-lease*, pela qual o locador tem a pretensão em reaver seu investimento, acrescido do valor dos aluguéis, enseja uma flexibilização das normas locatícias, normas que em um primeiro

¹ “As garantias locatícias estão elencadas em *numerus clausus*, não se admitindo qualquer outra, além das que estão referidas no artigo 37, sob pena de nulidade da cláusula”. Cf. SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2017, pág. 167.

² ² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 0039529-51.2009.8.26.0506. AÇÃO MONITÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE GARANTIAS NO CONTRATO. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 37, § ÚNICO, DA LEI 8.245/91. DECRETO DE NULIDADE DA SEGUNDA GARANTIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO AVALISTA CONFIGURADA. PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO APENAS EM RELAÇÃO À LOCATÁRIA. RECURSO PROVIDO. Apelante: Sergio Eduardo Soares dos Santos de Azevedo e Souza. Apelado: Anibal Pires Galhardo. Relator: Alfredo Attié. 9 de março de 2017.

momento visam proteger o lado mais vulnerável, e nesse contexto são invertidos buscando oferecer uma maior proteção ao crédito e ao investimento despendido pelo locador, os quais nesses casos se alinham ou até se confundem com os interesses de investidores no mercado financeiro, na qualidade de investidores de títulos lastreados na própria locação e que fomentam o setor de infraestrutura, hotéis, shoppings, energia, residencial e o mercado imobiliário como um todo.

Dessa forma, a lei concede maior força ao princípio do *pacta sunt servanda*, quando diz que em locações dessa natureza, “prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato”, assim, possibilitando a prestação de demais garantias além das elencadas pelo art. 37 da lei inquilinária, como as garantias fiduciárias da Lei nº 9.514/97, concedendo maior segurança ao retorno do investimento feito pelo locador, e fomentando o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

2.1. Natureza Jurídica do Negócio Fiduciário e Lei nº 9.514/97

2.1.1 Alienação Fiduciária em Garantia

A alienação fiduciária de imóvel é uma modalidade de garantia disciplinada a partir da Lei nº 9.514/97, pela qual o fiduciante transmite a propriedade resolúvel de determinado imóvel ao fiduciário, buscando garantir uma obrigação geralmente decorrente da aquisição de bem imóvel. É uma das modalidades e garantias mais sólidas do direito brasileiro, considerando que a propriedade fiduciária pode se consolidar em face do fiduciário meramente com o vencimento da obrigação inadimplida, sem a necessidade de homologação judicial, podendo ser feita diretamente junto ao ofício registral, e a satisfação do crédito mediante o leilão extrajudicial do bem.

“De acordo com a lei, portanto, o devedor fiduciante, ao transmitir a propriedade ao credor fiduciário, permanece com a posse direta, transferindo ao credor, juntamente com a propriedade, a posse indireta. Nesse sentido, estão todos autorizados à utilização dos remédios possessórios (ações de reintegração de posse, interdito proibitório e ação de manutenção de posse)”³.

³ SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 526.

Essa modalidade de garantia concede maior segurança do que modalidades adversas, como a hipoteca, por exemplo, visto que na hipoteca não existe um direito real constituído e consolidado em face do credor, como ocorre com a propriedade resolúvel no caso da alienação fiduciária, o que concede certa celeridade caso o devedor seja inadimplente com as obrigações garantidas e o credor fiduciário deseje executar a garantia. Sendo uma modalidade de garantia mais forte e eficaz do que outras modalidades, tornou-se mais usual a adoção da alienação fiduciária em garantia de outros tipos de negócios imobiliários que além da compra e venda, podendo, inclusive, ser utilizada em garantia às locações atípicas de imóveis urbanos, regidos sob a égide do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, conforme será discutido adiante.

A alma do negócio fiduciário resume-se à confiança, ou fidúcia, comporta uma garantia que transmite tanta segurança ao crédito, exatamente pelo fato da execução da garantia dar-se diretamente com o oficial de registro imobiliário, a execução ser extrajudicial e a preferência do crédito afastar demais credores, que o próprio conceito do negócio fiduciário está intrinsecamente ligado com a ideia de parte da propriedade de determinado bem ser atribuída à titularidade do credor, propriedade que somente e tão somente será resolvida após a satisfação da obrigação garantida e a quitação do devedor⁴.

“Com efeito, configura-se o trust pela entrega de certos bens a uma pessoa, para que deles faça uso conforme determinado encargo que lhe tenha sido cometido, repousando esse conceito na confiança depositada naquele que recebe os bens. Aquele que entrega os bens e, por consequência, institui o trust, é denominado settlor (instituidor); o settlor transmite, efetivamente, a propriedade sobre os bens; aquele que recebe os bens, e assume a obrigação de administrá-los, denomina-se trustee (aquele em quem se confia); aquele em favor de quem o trust é instituído denomina-se cestui que trust (aquele que confia). Trust significa confiança, mas esta não emana da lei ou do direito, senão da probidade e da consciência do trustee – assim, a restituição do bem, ou sua entrega ao cestui que trust, implicava apenas um dever de consciência do trustee.”⁵

Com efeito, muito elucidativos os conceitos trazidos por Melhim Namem Chalhuh na sua análise histórica do conceito advindo do *trust* e fidúcia no direito, na medida em que podemos observar institutos semelhantes na propriedade fiduciária atualmente, como o fiduciário se apropria da propriedade resolúvel do bem, resolúvel pois será uma propriedade que se resolverá quando quitada a obrigação garantida por parte do fiduciante, e ainda, terá

⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7ª. ed. São Paulo: Editora Forense, 2021, pág. 39.

⁵ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7ª. ed. São Paulo: Editora Forense, 2021, pág. 48.

o dever de destinar essa propriedade resolúvel àquilo que foi confiado à ele por força da pactuação entre as partes, não podendo dar destinação distinta, inclusive, constituindo este bem um patrimônio separado do credor, ou a chamada propriedade fiduciária, conforme disciplina os arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97⁶.

Entretanto, a alienação fiduciária é um instituto moderno, evolução do sistema de garantias tradicional romano, muitas vezes moroso e insatisfatório na sua execução. Dessa forma, a propriedade fiduciária contribuiu exatamente no elo mais relevante do direito das garantias, a sua execução, consolidando a propriedade que no primeiro momento era resolúvel em nome do credor, de forma extrajudicial e diretamente no sistema registral⁷.

Ainda, podemos analisar o negócio fiduciário como tendo uma duplicidade de funções, podendo inclusive diferenciá-las quase como se fossem negócios jurídicos distintos, sendo um contrato real positivo, e um contrato obrigatório negativo. O primeiro, aquele disposto sobre o fiduciário, enrustido da propriedade resolúvel, possui um direito oponível *erga omnes* sobre a coisa, credor do segundo tipo funcional, o qual é um direito obrigacional incidente sobre o fiduciante, na qualidade de garantidor de uma prestação obrigacional creditória. Assim, podemos extrair uma função obrigacional e uma função real do negócio fiduciário⁸. Apesar dessa dualidade e funções obrigacionais e reais distintas, podemos descrever o negócio fiduciário como um só, considerando que as suas funções são interdependentes e buscam cumprir um único objetivo, que é a satisfação do crédito⁹.

Essa diferenciação entre direito creditório obrigacional e direito real é característico do direito das garantias como um todo, podendo ser percebido em diversas modalidades de garantias além das fiduciárias. Inclusive, no caso das garantias fiduciárias, observamos esse dualismo no âmbito de uma única modalidade, característica condizente com a complexidade e sofisticação do negócio fiduciário¹⁰. Essa característica diferenciara a alienação fiduciária da hipoteca como garantia por exemplo, na medida em que o credor fiduciário não terá o seu direito de execução afastado por um credor mais prioritário, como no caso de credores trabalhistas, sendo certo que a propriedade resolúvel estará segregada, em seu nome, e

⁶ Cf. BRASIL, **Lei nº 9.514/97**, conforme artigos 22 e seguintes. Brasília, DF, 1997.

⁷ Essa característica pode ser aproveitada para prestar garantias em outros negócios jurídicos de natureza obrigacional, não se restringindo para a garantia em aquisição de bens imóveis, conforme será descrito adiante.

⁸ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7ª. ed. São Paulo: Editora Forense, 2021, pág. 76.

⁹ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017, pág. 7-8.

¹⁰ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017, pág. 5.

destinada exclusivamente à satisfação da obrigação garantida descrita no instrumento que deu origem à garantia.¹¹

Entretanto, a distinção entre essas funções é relevante para compreendermos as faculdades e benefícios que terão, principalmente na pessoa do credor fiduciário. O vínculo obrigacional não possui o benefício da oponibilidade *erga omnes*, faculdade exclusiva do fiduciário na qualidade de credor de direito real, sobre a propriedade resolúvel do bem. Essa diferença entre ambos é um fator determinante no cumprimento do *pactum fiduciae*, pois coloca o fiduciante em uma posição de extrema vulnerabilidade e constante dever de diligência com as suas obrigações, buscando afastar qualquer forma de mora ou inadimplência que possa ocasionar a consolidação da propriedade fiduciária em face do fiduciário. É a tutela jurídica mais privilegiada que se pode ter no âmbito das garantias¹². Esses benefícios trazem uma grande aplicabilidade da alienação fiduciária em garantia de negócios envolvendo grande volume de crédito, como no caso de operações estruturadas do mercado financeiro, envolvendo principalmente securitização de recebíveis.

A securitização é o instituto jurídico regulado pela mesma Lei nº 9.514/97, que não só instituiu o negócio fiduciário, como o Sistema de Financiamento Imobiliário e as companhias securitizadoras, assim, podemos ver a grande ligação entre as garantias fiduciárias e esses outros institutos. A securitização foi uma inovação jurídica amplamente benéfica ao mercado, considerando que simplificou a capitalização de empresas mediante a estruturação de crédito a ser ofertado ao mercado financeiro e de capitais.

É uma das formas mais seguras de investimento, exatamente pelo fato das companhias securitizadoras também estarem submetidas ao regime fiduciário, sendo certo que os créditos que servem de lastros aos recebíveis terão destinação certa e determinada para o pagamento dos títulos emitidos, servindo inclusive, como a própria garantia dos negócios, consistindo numa conversão dos ativos que servem de lastro em títulos negociáveis no mercado de capitais. Dessa forma, a securitização é utilizada comumente, dentre outras aplicações, para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) com lastro em créditos imobiliários.¹³

Assim, o negócio fiduciário torna-se de extrema relevância econômica para garantir o bom funcionamento de todo um sistema de financiamento imobiliário, podendo inclusive, receber uma dupla importância, na medida em que pode ser empregado tanto no regime

¹¹ DALÓ, Luiz Paulo Lago. **A alienação fiduciária de bens imóveis nas operações estruturadas via emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**, 2019. Dissertação de mestrado. Direito dos Negócios. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, 2019, pág. 11.

¹² CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7ª. ed. São Paulo: Editora Forense, 2021, pág. 77.

¹³ PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de Capitais**. 9ª. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021, pg. 158.

fiduciário das securitizadoras, que somente pode ser implementado considerando que a cessão dos créditos do contrato lastro estão garantidos por uma alienação fiduciária, como o próprio contrato lastro dos créditos imobiliários também poderá ser garantido por um negócio fiduciário, concedendo uma dupla garantia. Podemos empregar este conceito em operações estruturadas que tenham lastro em locações atípicas, regidas pelo art. 54-A, de forma a proteger o fluxo do crédito imobiliário, na medida em que a mora do locatário no pagamento dos aluguéis pode ocasionar a execução da propriedade resolúvel, conforme será demonstrado adiante.

2.1.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia

Ainda, relevante conceituar outra forma de negócio fiduciário presente no ordenamento, e amplamente empregado no âmbito das garantias. Na mesma linha conceitual da alienação fiduciária, a Lei nº 4.864/65, e posteriormente Lei nº 4.728/65, alterada pela Lei nº 10.931/04 instituíram uma modalidade de garantia fiduciária tendo por objeto os direitos creditórios, regulamentando a cessão fiduciária de direitos creditórios em garantia. Diferente da alienação fiduciária, que decorre da transferência da propriedade fiduciária de um bem, a cessão fiduciária decorre, conforme o próprio nome diz, da cessão de direitos creditórios com o objetivo de garantir uma obrigação¹⁴. Posteriormente, a Lei nº 9.514/97 disciplinou a cessão fiduciária em seus arts. 18 a 20, disciplinando a respeito da cessão de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis.

A modalidade de cessão fiduciária tem aplicação tanto de cobrança da obrigação garantida, quanto de sua compensação. Difere-se da alienação fiduciária na medida em que o objeto da propriedade fiduciária serão os direitos creditórios decorrentes da propriedade de um bem, e não a propriedade do bem em si, direitos creditórios estes que servirão para satisfazer a obrigação garantida em caso de inadimplência.

Usualmente é utilizada para garantia de contratos de mútuo no mercado financeiro, cedendo fiduciariamente direitos creditórios decorrentes de títulos de créditos ou valores mobiliários, entretanto, a titularidade o bem permanece com o fiduciante, sendo certo que apenas os direitos creditórios que este vier a ter em decorrência dos títulos ou valores mobiliários é que estarão cedidos ao fiduciário, no limite da obrigação garantida.

Importante ressaltar que as duas modalidades de negócio fiduciário não se excluem, podendo ser cumulativas para garantia das mesmas obrigações, entretanto, incidindo sobre

¹⁴ AZEVEDO, Cláudia Patrícia Borges de. **Cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais**, 2010. Dissertação de mestrado. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2010, pág. 53.

direitos diferentes, considerando que a alienação fiduciária incidirá sobre o direito de propriedade, enquanto a cessão fiduciária, sobre direitos creditórios.

Não obstante, conforme descrito no subcapítulo anterior, a cessão fiduciária se valerá dos mesmos benefícios quanto ao privilégio do crédito, sua cobrança e execução, considerando tratar-se de negócio fiduciário na mesma medida, ainda, podendo ser aplicada para demais formas de negócios jurídicos além daqueles decorrentes de aquisição de imóveis, como no caso das locações atípicas.

Inclusive, interessante relembrar as modalidades de garantias locatícias estabelecidas pela própria Lei nº 8.245/91, que impressionantemente admite a cessão fiduciária de quotas de investimentos imobiliários como modalidade de garantia, entretanto, conforme será demonstrado adiante, essa restrição a prestação de cessão fiduciária somente em relação a quotas de fundos de investimento, pode ser flexibilizada para outros títulos e direitos creditórios, considerando o contexto de locação atípica regida pelo art. 54-A da mesma Lei.

2.2. Modalidades de Garantias Locatícias

2.2.1. Nas Locações Típicas

Conforme mencionado anteriormente, o art. 37 da Lei nº 8.245/91 define as modalidades de garantia admitidas nos contratos de locação de imóveis urbanos, portanto: I – caução; II – fiança; III – seguro fiança locatícia; e IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Com o objetivo de garantir o cumprimento do contrato de locação e reduzir possíveis inadimplências por parte do inquilino, especialmente no que diz respeito às obrigações financeiras, como o pagamento de aluguéis e encargos, bem como a conservação do imóvel, é permitido que o proprietário solicite certas garantias mencionadas no rol do referido artigo 37¹⁵.

A norma, *a priori*, não admite a prestação de garantias diversas além daquelas taxadas pelo dispositivo acima mencionado, tampouco aceita a cumulação de garantias, tornando uma garantia cumulada ou diversa como nula, conforme art. 37, parágrafo único e art. 45 da Lei nº 8.245/91¹⁶. Ainda, em relação a prestação de dupla garantia, a segunda será nula enquanto a primeira subsistir. Conforme discorre Scavone:

¹⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, pág 167.

¹⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 1059216-05.2019.8.26.0002. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - SE O CONTRATO DE LOCAÇÃO PREVIU DUPLICIDADE DE GARANTIAS, FIANÇA E CAUÇÃO DE DINHEIRO, O QUE A LEI Nº 8.245/91 NÃO ADMITE (ART. 37, PARÁGRAFO ÚNICO, 43, II E 45), SUBSISTE A PRIMEIRA DELAS E ANULA-SE A SEGUNDA. - É ÔNUS DO LOCADOR IDENTIFICAR E DEMONSTRAR OS DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL QUE LOCOU, SUA NATUREZA E A RESPONSABILIDADE DO INQUILINO AUSÊNCIA DE VISTORIA NO INÍCIO DA LOCAÇÃO E

“Sendo norma de ordem pública, não pode ser derogada pelas partes, de sorte que é nula a segunda garantia prestada no mesmo contrato, podendo ser declarada ex officio pelo Juiz (art. 168, parágrafo único, do Código Civil), sem prejuízo da sanção penal em face da contravenção estipulada no inciso II do artigo 43, da Lei 8.245/1991”¹⁷.

Considerando a norma de ordem pública que se reveste as locações urbanas, é flagrante a intervenção do Estado nas relações particulares locatícias. Ora, evidente que o legislador buscou a proteção do locatário, parte mais vulnerável da relação de locação.

Os contratos de locação imobiliária se inserem na categoria conhecida doutrinariamente como contrato dirigido ou regulamentado, tipos de negócios jurídicos revestidos de crescente intervenção estatal, pelo qual o ordenamento orienta por meio da norma positivada e dos princípios normativos, especialmente a função social do contrato, dignidade da pessoa humana e outros princípios de ordem difusa, restringindo a autonomia da vontade de forma a resguardar o mínimo substancial do sujeito de direito juridicamente mais vulnerável, neste caso, do inquilino, considerando a natureza habitacional das locações¹⁸.

Evidentemente, considerando que a autonomia privada reside sumariamente na paridade contratual, estando pautada principalmente na configuração da isonomia entre as partes, situação que frequentemente não se observa nas locações urbanas convencionais. Esse refreamento pode ser bem observado nos termos do próprio art. 45 da Lei nº 8.245/91, na medida em que: *“São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei (...)”*, buscando restringir determinadas disposições contratuais que venham a subverter a função social da locação urbana, entretanto, muito bem medido o poder intervencionista da norma, na medida em que a disposição delibera a respeito de cláusulas específicas, preservando o restante do negócio jurídico, em atendimento ao princípio da conservação dos contratos.

Essa imposição da lei locatícia decorre da tentativa do Estado em resolver problemas econômicos e sociais decorrentes da crise habitacional, estando totalmente de encontro com o próprio objetivo da norma inquilinária, dando razão às restrições descritas no mencionado

NA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, O QUE IMPEDE CONHECER A REAL SITUAÇÃO DO BEM NOS DOIS MOMENTOS E O CONJUNTO PROBATÓRIO NÃO ALTERA A CONCLUSÃO RECURSO NÃO PROVIDO. Apelante: Osvaldo Tenório da Silva Filho. Apelados: José Luciano Jesus Moura; Corporation Prime Reparação de Artigos do Mobiliário Ltda. ME; Fábio Augusto Barzão. Relator: Sílvia Rocha. 31 de março de 2023.

¹⁷ SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2.450.

¹⁸ VENOSA, Sílvia de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 13. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014, págs. 23-24.

art. 45. Entretanto, conforme mencionado anteriormente, essas nulidades se configurarão em casos de locações típicas, considerando a assimetria entre o senhorio e inquilino, que, apesar de ser a situação usual, difere-se das locações atípicas regidas pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/91, situação que será melhor abordada adiante.

2.2.2. As Locações Atípicas

As locações atípicas, regidas sob a égide do art. 54-A da lei inquilinária, sendo tratada mais usualmente como: (i) contrato *built-to-suit*, na qual o locatário contrata a construção de imóvel de acordo com suas necessidades e recebe do locador o prédio de acordo com a sua encomenda¹⁹; (ii) *sale-leaseback*, pelo qual o locatário é proprietário é dono do imóvel, e o vende ao locador sob a prerrogativa de locá-lo ao vendedor²⁰; e (iii) o *buy-to-lease*, pelo qual o locatário indica ao locador o imóvel no qual se deseja desempenhar suas atividades, cabendo ao locador fazer o investimento de adquirir o imóvel e disponibilizá-lo na forma e qualidade indicados para locação, a situação de equilíbrio e assimetria entre as partes é alterada, dada a atipicidade do instituto.

“Art. 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.

§ 1º. Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º. Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação²¹.” (Grifo nosso).

Em todas as modalidades de locação atípica, o locador faz pesados investimentos, seja para aquisição ou para construção de edificações sob encomenda, motivo pelo qual os termos da locação têm maior flexibilidade, não sendo totalmente submetido a determinadas restrições materiais da lei inquilinária. Essa atipicidade inverte completamente a lógica

¹⁹ SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2.358.

²⁰ CAMARGO, Cristiane Bueno de; SISTI, Carlos Eduardo Poli; FERREIRA, Rogéria Cristina. **Built to suit, direito real de superfície e sale and leaseback, uma análise comparativa**. 10ª Conferência Internacional da Lares. São Paulo, Brasil, Setembro, 2010, pág 6.

²¹ Cf. BRASIL, **Lei nº 8.245/91**, conforme art. 45. Brasília, DF, 1991.

aplicada às locações convencionais e a proteção concedida pelo art. 45 da Lei nº 8.245/91, considerando que a paridade entre as partes foi completamente alterada. Importante ressaltar que essa modalidade de locação é aplicável apenas para locações comerciais, não se falando aqui em finalidades residenciais ou habitacionais, pelo menos não de forma direta, conforme se extrai do próprio *caput* do art. 54 - A.

Exatamente pela aplicação de pesados investimentos no imóvel, no fomento ao setor de infraestrutura e construção civil, que o art. 54-A da Lei nº 8.245/91 concede a flexibilização da norma inquilinária de forma a proteger o crédito e o investimento, considerando que a locação não terá somente a finalidade de auferir aluguéis, mas também a finalidade de reaver o investimento realizado na aquisição, construção e/ou reforma do imóvel. A submissão integral da locação atípica à Lei nº 8.245/91, poderia representar um risco direto para o empreendimento e os investidores, impossibilitando que esses investimentos sejam realizados com a segurança que temos, prejudicando diretamente o desenvolvimento econômico do setor imobiliário, e indiretamente todos os setores que se aproveitam do setor de infraestrutura.

Dessa forma, podemos com tranquilidade concluir que a locação atípica não se trata somente de uma locação, a atipicidade do contrato se dá pelo fato dessa forma de locação revestir-se de tonalidades de financiamento imobiliário, com a desmobilização de ativos por parte da locatária, como no caso do *sale-and-leaseback*, ou ainda, com a captação de recursos financeiros no mercado de capitais por parte do empreendedor locador para aquisição, construção e/ou reforma de imóveis, considerando que os créditos imobiliários da locação servirão de lastro para os financiamentos negociados no mercado²².

Inclusive, geralmente os investimentos são tão vultuosos, que a locação se insere no contexto de operações estruturadas no mercado de capitais, com emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e ofertas por fundos de investimentos listados em bolsa²³.

Por essa razão, que a Lei nº 12.744, de 2012, veio a alterar a Lei de Locações. É facilmente perceptível que o contrato se afasta de uma locação ortodoxa, portanto, não se submete totalmente à Lei nº 8.245/91, havendo maior autonomia contratual para as partes, pautado no princípio do *pacta sunt servanda*²⁴, podendo, inclusive, renunciar o direito de revisão do valor dos aluguéis, ou estipular multa contratual em caso de rescisão no valor

²² GABRIEL, Luís André Garrido; ALENCAR; Cláudio Tavares de. **Estruturas de funding para empreendimentos built-to-suit no Brasil: vantagens e riscos**. 13ª Conferência Internacional da Lares. São Paulo, Brasil, Setembro, 2013, pág. 4-5.

²³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 13. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014, pág. 272-273.

²⁴ GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações**: lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Barueri: Editora Manole, 2017, pág. 67.

resultante da soma dos aluguéis a receber ainda não vencidos, de forma a recuperar os investimentos realizados²⁵.

Assim, o art. 54-A nos oferece a possibilidade da flexibilização do art. 37, no tocante ao rol de garantias locatícias e à nulidade na prestação de dupla garantia, de forma a proteger o investimento e o empreendedor locador da inadimplência, e consequentemente, os investidores no mercado financeiro. Exatamente pelo fato da locação estar inserida no contexto de operações estruturadas do mercado financeiro, que quase todas as vezes são prestadas garantias fiduciárias, comumente alienação fiduciária e cessão fiduciária de direitos creditórios, prestadas pelo devedor dos créditos imobiliários em garantia do fluxo de pagamento, desde a percepção do aluguel, até o pagamento dos crizistas.

Dessa forma, o negócio fiduciário poderá ser aplicado para a garantia não só do fluxo dos créditos imobiliários, como já ocorre geralmente na securitização, mas para garantir o próprio contrato lastro, no caso, a locação atípica, havendo a prestação dessas garantias por parte do locatário para garantir o cumprimento da locação, com todos os benefícios no tocante a oponibilidade *erga omnes*, a execução extrajudicial e todos os demais pontos trazidos anteriormente.

Pontualmente, essa liberdade contratual deve ser restrita ao limite do próprio investimento realizado no contexto da locação. Ora, a própria norma já impõe limites à eficácia da atipicidade do contrato, conforme podemos extrair da leitura dos parágrafos primeiro e segundo do art. 54-A. A atipicidade somente estará caracterizada até o retorno do investimento realizado pelo empreendedor locador. Após a integral quitação dos investimentos, a locação perderá o benefício concedido pelo art. 54-A e revestir-se-á novamente das características de locação convencional, podendo esta alteração de atipicidade para tipicidade ser disciplinada no mesmo instrumento.

Essa limitação é relevante, pois, a flexibilização concedida pelo art. 54-A, não revoga o entendimento do referido art. 45, considerando que esta última é a norma hermenêutica pela qual a própria Lei deve ser interpretada, imperiosamente. Portanto, cessada a atipicidade do contrato, em regra cessará a aplicabilidade do art. 54-A, sendo regido integralmente pela Lei, inclusive as disposições referentes às garantias locatícias, conforme art. 37 e 45 da norma.

Assim, podemos ver que o caráter de contrato dirigido das locações está presente até mesmo no caso das locações atípicas, apesar de mais flexibilizado somente durante um período. A própria lei definiu os moldes da norma locatícia, inclusive os limites da sua atipicidade, de forma que a liberdade contratual não suplante a ordem pública e os demais

²⁵ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Contratos imobiliários**: impactos da pandemia do coronavírus. Indaiatuba: Editora Foco, 2020, pág. 170-171.

princípios difusos presentes nas locações, portanto, sendo uma liberdade condicionada que busca proteger um bem jurídico específico, que é o investimento, dada a característica de financiamento imobiliário presente na locação atípica²⁶.

Por fim, os negócios fiduciários são disciplinados por normas diferentes da locação urbana, tratando-se de institutos muito diferentes, apesar de poderem ser aplicados em conjunto, devendo haver uma interpretação sistemática do ordenamento, conjuntamente à norma inquilinária e normas das garantias. Dada a explicação pormenorizada a respeito dos respectivos institutos individualmente, podemos começar a interpretá-la de forma conjunta.

2.3. O Negócio Fiduciário em Garantia de Locações

Em observância aos vários benefícios que o negócio fiduciário concede à garantia do negócio, visando a maior proteção ao investimento despedido pelo locador no âmbito de operações estruturadas envolvendo locações atípicas, é imperioso a compreensão desses institutos de forma conjunta, buscando um entendimento sistemático das justificativas que levarão a flexibilização da Lei nº 8.245/91, sob a ótica da Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e o Código Civil.

Genericamente, o Código Civil faculta às partes o direito de celebrar contratos particulares que não possuam disciplina legal específica, como no caso de contratos atípicos em geral, desde que observadas as normas de ordem pública, os costumes e as leis vigentes, conforme podemos extrair do art. 425: *“É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”*. Inclusive, anteriormente à instituição do art. 54-A da Lei nº 8.245/91, o art. 425 do Código Civil era amplamente aplicado em contratos de locação atípicos como sua pedra fundamental.

As locações atípicas, as quais poderão ser garantidas por negócio fiduciário, são um destes contratos que não possuem regime normativo especial, apesar da disciplinação do art. 54-A da Lei nº 8.245/91, exigindo interpretações mais extensivas, de modo a tornar o texto da lei cabível a situação concreta. Nesse sentido, a natureza majoritariamente dispositiva das normas de ordem privada no Brasil, que preferem as convenções *inter partes* em detrimento às normativas cíveis gerais, permite a estipulação de inúmeros negócios atípicos no ordenamento, com a ressalva de serem observadas as normas gerais do Código Civil, resguardadas normas de ordem pública, inclusive, ressalva que podemos compreender a partir da interpretação do mesmo art. 45 da Lei nº 8.245/91, conforme já demonstrado anteriormente.

²⁶ AZEVEDO, Álvaro Villaça. Contratos inominados ou atípicos. São Paulo: Bushatsky, 1975, pág. 178.

Este caráter liberal, com seio no princípio do *pacta sunt servanda*, corrobora com as constantes modificações das relações sociais privadas e com o contexto histórico vigente, os quais exigem novas demandas regulatórias a todo momento, em velocidade impossível de ser integralmente alcançada pelo órgão legislador. Razão pela qual as normas gerais e principiológicas tem tanto valor no nosso ordenamento, norteador eventuais inovações jurídicas de forma a garantir uma segurança jurídica, mas também sem impedir que os negócios sejam firmados.

Essa liberalidade pode ser compreendido da própria interpretação do referido art. 54-A da Lei nº 8.245/91, trazido pela Lei nº 12.744/2012, quando permite a estipulação de regramento próprio privado quando observadas características específicas no negócio locatício, nos termos em que “*prevalecerão livremente pactuadas no contrato respectivo*”, com uma verdadeira flexibilização da norma, possibilitando o locador exigir do locatário determinadas obrigações que seriam consideradas nulas em locações convencionais, visando uma maior proteção ao investimento, conforme já demonstrado.

Ainda, relevante interpretar a norma de acordo com o seu contexto histórico. O rol taxativo do referido art. 37 da Lei nº 8.245/91 foi disciplinado anteriormente à vigência da Lei nº 9.514/97, sancionada 6 anos depois, portanto, as garantias fiduciárias não poderiam ter sido incluídas no referido rol de garantias locatícias. Alternativamente, em 2012, veio a citada Lei nº 12.744/2012 que adicionou o art. 54-A à lei inquilinária, disciplinando essa flexibilização da norma, e consequentemente, incluindo a possibilidade de prestação de novas garantias além do rol taxativo do referido art. 37.

No mesmo sentido, as normas aplicáveis aos negócios fiduciários são plenamente compatíveis com os contratos de locação, havendo uma permissibilidade direta por parte da Lei nº 9.514/97, disciplinando em seu art. 38: “*Os atos e contratos referidos nesta Lei, (...) poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública*”.

Portanto, a própria norma instituidora permite que os negócios fiduciários sejam utilizados para garantir outros negócios imobiliários, mesmo que fora do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), não havendo qualquer vedação expressa a nenhum negócio jurídico específico, portanto que vise a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, exatamente o caso dos contratos de locação, que versam a respeito da posse de bens imóvel²⁷.

²⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais, vol. 4. 17^a. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2017, pág 384.

Não obstante, a Lei nº 10.931/04 também concede a permissibilidade, no mesmo sentido, para prestação de negócios fiduciários em garantia de obrigações em geral²⁸, nos termos do art. 51 da mesma norma: *“Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis (...)”*

O ordenamento jurídico é bem favorável à aplicação da alienação fiduciária e cessão fiduciária para garantia de obrigações em geral²⁹ que tenham por objeto direitos reais, portanto, embora o instituto tenha sido criado com a finalidade de aquisição de imóveis, nada impedirá que a garantia fiduciária seja utilizada para outros negócios paralelos, pois não existe proibição na lei, e orientado pelo princípio do *pacta sunt servanda*.

Os requisitos formais que a norma especifica serem necessárias para a constituição da alienação fiduciária são aqueles elencados no art. 24 da Lei nº 9.514/97, portanto, genericamente (i) o valor do principal da dívida; (ii) o prazo e as condições de reposição do crédito; e (iii) a taxa de juros e os encargos incidentes, entre outros requisitos formais quanto ao procedimento da execução da garantia, não havendo uma especificação estrita quanto a quais obrigações garantidas poderão ser objeto da alienação fiduciária³⁰.

Nesse sentido, no tocante à estrutura pela qual se prestarão os negócios fiduciários em garantia, especialmente a alienação fiduciária de bem imóvel, ocorrerá em uma matrícula diversa do imóvel objeto da locação. Parece óbvia a constatação, entretanto, relevante ressaltar a forma pela qual se constitui a garantia, o locatário dará em alienação fiduciária um imóvel diferente daquele objeto da locação, considerando que o imóvel locado pertence ao locador e não poderia ser objeto de garantia por parte do locatário, que apenas tem a posse do bem nos termos da locação. Ainda, a cessão fiduciária poderá ser dada pelo locatário, sobre direitos creditórios decorrentes de contratos de quaisquer natureza, sejam títulos de crédito, valores mobiliários, ou contratos em geral em que seja credor. Dessa forma, o locatário onera a sua própria receita para garantir o cumprimento das obrigações da locação.

²⁸ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017, pág. 482 e 483.

²⁹ DALÓ, Luiz Paulo Lago. **A alienação fiduciária de bens imóveis nas operações estruturadas via emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**, 2019. Dissertação de mestrado. Direito dos Negócios. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, 2019, págs. 64 e 65.

³⁰ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017, pág 487 e 488.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalmente, a aplicabilidade dos negócios fiduciários em garantia de locações urbanas somente será considerada em casos atípicos, quando o locador despense pesados investimentos no imóvel locado, e em contratos regidos sob o art. 54-A da Lei nº 8.245/91, considerando que as normas de ordem pública as quais se revestem as normas restritivas da lei locatícia não estarão presentes, sendo flexibilizadas as restrições do art. 37 e prevalecendo o princípio do *pacta sunt servanda*.

Essa flexibilização permite às partes estipularem normas que, em locações tradicionais, seriam consideradas nulas e ilegais. Buscando proteger o investimento, dada a característica financeira das locações atípicas, os negócios fiduciários poderão ser utilizados em garantia desses investimentos, concedendo segurança no adimplemento das obrigações locatícias, principalmente o pagamento dos aluguéis, os quais servirão não só a título de remuneração do locador, mas de reposição do montante investido na aquisição, construção ou reforma do imóvel locado, e ainda, retorno dos investidores no mercado financeiro e de capitais, que por meio de Certificados de Recebíveis e fundos imobiliários, investiram no setor imobiliário.

Essa característica é de suma importância no fomento do setor de infraestrutura, residencial, comercial, e todos os setores que se beneficiam da expansão do mercado imobiliário, fomentando novos empreendimentos a surgirem, dada a segurança jurídica e econômica concedida pelas garantias fiduciárias, pela sua agilidade na execução, corte de custos judiciais e celeridade, concedendo a confiança que as partes e o mercado necessitam para o despendimento desses pesados investimentos³¹.

Podemos visualizar os requisitos de uma garantia ideal nos negócios fiduciários, por essa razão, que seria indicada para garantir as locações atípicas, havendo uma grande compatibilidade entre o instituto e a norma, considerando não haver nenhuma vedação expressa ou tácita, com uma grande flexibilização para a aplicação das garantias fiduciárias, conforme se extrai do art. 51 da Lei nº 10.931/04, art. 38 da Lei nº 9.514/97 e do próprio art. 54-A da Lei nº 8.245/91.

³¹ SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017, pág 10.

4. REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contratos inominados ou atípicos**. São Paulo: Bushatsky, 1975.
- AZEVEDO, Cláudia Patrícia Borges de. **Cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais**, 2010. Dissertação de mestrado. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2010.
- BRASIL, **Lei nº 8.245/91**. Brasília, DF, 1991.
- BRASIL, **Lei nº 9.514/97**. Brasília, DF, 1997.
- BRASIL, **Lei nº 10.406/02**. Brasília, DF, 2002.
- BRASIL, **Lei nº 10.931/04**. Brasília, DF, 2004.
- BRASIL, **Lei nº 12.744/2012**. Brasília, DF, 2012.
- CAMARGO, Cristiane Bueno de; SISTI, Carlos Eduardo Poli; FERREIRA, Rogéria Cristina. Built to suit, direito real de superfície e sale and leaseback, uma análise comparativa. **10ª Conferência Internacional da Lares**. São Paulo, Brasil, Setembro, 2010.
- CASSETARI, Christiano (Org.); SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis**: vol. 1. parte geral. 5. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.
- CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- DALÓ, Luiz Paulo Lago. **A alienação fiduciária de bens imóveis nas operações estruturadas via emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**, 2019. Dissertação de mestrado. Direito dos Negócios. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, 2019.
- DANTZER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.
- GABRIEL, Luís André Garrido; ALENCAR; Cláudio Tavares de. **Estruturas de funding para empreendimentos built-to-suit no Brasil**: vantagens e riscos. 13ª Conferência Internacional da Lares. São Paulo, Brasil, Setembro, 2013.
- GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações**: lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Barueri: Editora Manole, 2017.
- MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Contratos imobiliários**: impactos da pandemia do coronavírus. Indaiatuba: Editora Foco, 2020.
- PERES, Tatiana Bonatti (Org.); DIAS, José Guilherme Gregori Siqueira (Org.); TERRA, Marcelo (Org.). **Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Garantias**. 2. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.
- SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais, vol. 4. 17ª. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2017.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 13. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014.

PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de Capitais**. 9ª. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021, pg. 158.

Contatos:

Lucca S. B. Migliavacca: luccamigliavacca@gmail.com

Rubens Carmo Elias Filho: rubens.elias.filho@eliasmatias.com; rubens.elias@mackenzie.br