

# CLÁUSULAS ABUSIVAS EM CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL

## ABUSIVE CLAUSES IN COMMERCIAL PROPERTY RENTAL AGREEMENTS

Jorge Henrique da Silva Aragão<sup>1</sup>

Williane Tibúrcio Facundes<sup>2</sup>

ARAGÃO, Jorge Henrique da Silva. FACUNDES, Williane Tibúrcio. **Cláusulas abusivas em contrato de aluguel de imóvel comercial**. 32 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso de graduação em Direito – Centro Universitário Uninorte, Rio Branco, 2025.

### RESUMO

**Introdução:** O presente trabalho discorreu uma temática de grande relevância, a ocorrência e os efeitos das cláusulas abusivas em contratos de locação de imóveis comerciais, investigando a proteção conferida pelo ordenamento jurídico brasileiro, a pesquisa contextualizou a importância da locação comercial como instrumento para o desenvolvimento econômico, evidenciando que desequilíbrios contratuais podem comprometer a atividade empresarial e gerar conflitos jurídicos. **Objetivo:** identificar os mecanismos legais existentes para prevenir e corrigir cláusulas abusivas, destacando a aplicação analógica do Código de Defesa do Consumidor e os princípios do Código Civil em favor do equilíbrio contratual. **Métodos:** o método adotado consistiu em uma revisão de literatura e análise jurisprudencial, envolvendo obras de autores renomados, legislações vigentes, bem como decisões do Superior Tribunal de Justiça, foram analisados dispositivos da Lei do Inquilinato, do Código Civil e do CDC, além de jurisprudências que abordaram a nulidade ou revisão de cláusulas desproporcionais em contratos comerciais. **Resultados:** os resultados demonstraram que cláusulas que impunham reajustes excessivos, penalidades desproporcionais ou renúncia de direitos essenciais foram reconhecidas como abusivas e passíveis de revisão judicial. **Conclusão:** concluiu-se que o ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos eficazes para prevenir abusos contratuais e promover relações comerciais justas, a pesquisa evidenciou que a conscientização sobre direitos e deveres, aliada à atuação judicial, contribuiu para a mitigação de práticas contratuais desproporcionais, fortalecendo a equidade e a sustentabilidade das relações comerciais.

**Palavras-chave:** Código de Defesa do Consumidor; cláusulas abusivas; contrato de locação; equilíbrio contratual; função social do contrato.

---

<sup>1</sup> Discente do 9º período do curso de bacharelado em Direito pelo Centro Universitário Uninorte.

<sup>2</sup> Docente do Centro Universitário Uninorte. Graduada em Direito pela U:VERSE. Especialista em Psicopedagogia pela Universidade Varzeagrandense e Direito Digital e Educação Especial Inclusiva pela Faculdade Metropolitana. Graduada em Letras Vernáculas pela Universidade Federal do Acre-UFAC. Coordenadora do Núcleo de Acessibilidade e Apoio à Inclusão do Centro Universitário Uninorte.

## ABSTRACT

**Introduction:** This paper addresses a highly relevant topic: the occurrence and effects of abusive clauses in commercial property lease agreements. Investigating the protection afforded by the Brazilian legal system, the research contextualized the importance of commercial leasing as an instrument for economic development, highlighting that contractual imbalances can compromise business activity and generate legal conflicts. **Objective:** To identify existing legal mechanisms to prevent and correct abusive clauses, highlighting the analogous application of the Consumer Protection Code and the principles of the Civil Code in favor of contractual balance. **Methods:** The adopted method consisted of a literature review and case law analysis, involving works by renowned authors, current legislation, and decisions of the Superior Court of Justice. Provisions of the Tenancy Law, the Civil Code, and the Consumer Protection Code (CDC) were analyzed, as well as case law addressing the nullity or review of disproportionate clauses in commercial contracts. **Results:** The results demonstrated that clauses imposing excessive adjustments, disproportionate penalties, or waiving essential rights were recognized as abusive and subject to judicial review. **Conclusion:** The Brazilian legal system offers effective tools to prevent contractual abuse and promote fair commercial relations. The study demonstrated that awareness of rights and duties, combined with judicial action, contributed to mitigating disproportionate contractual practices, strengthening the equity and sustainability of commercial relations.

**Keywords:** Consumer Protection Code; abusive clauses; lease agreement. contractual balance; social function of the contract.

## INTRODUÇÃO

O contrato de aluguel comercial é constituído por instrumentos relevantes condicionando a dinâmica econômica e para o desenvolvimento de atividades empresariais, entretanto, condiz com uma relação jurídica que apesar de ser privada, tem relação com o interesse público, contribuindo com a circulação de riquezas, geração de empregos e a manutenção de atividade protetiva (Tartuce, 2022).

Nesse segmento, é necessário se ater a uma série de preceitos legais, se limitando a função social do contrato e com base na boa-fé objetiva, para que assim, sejam evitadas as práticas contratuais abusivas ou desproporcionais. Estas, são caracterizadas por impor excessivamente desvantagens a uma das partes, restringindo direitos fundamentais ou criando obrigações lesivas, o que viola o equilíbrio contratual e comprometendo a finalidade econômica do contrato (Gonçalves, 2022).

A análise das cláusulas abusivas em contratos de locação comercial estabelece, a compreensão de alguns conceitos fundamentais, como a natureza

jurídica da locação, o que diferencial entre os contratos residenciais e os comerciais, a proteção legal e a aplicação em cada caso, sendo assim, é necessário analisar as características dessas cláusulas (Marques, 2023).

As cláusulas abusivas são comumente inseridas em contratos de aluguel comercial devido à falta de fiscalização adequada e ao desconhecimento por parte dos consumidores. A legislação atual oferece instrumentos suficientes para proteger o consumidor, mas a aplicação desses mecanismos é limitada pela baixa acessibilidade e interpretação restritiva dos tribunais. Dessa forma, como as leis vigentes no país podem proteger o consumidor das cláusulas abusivas no contrato de aluguel de imóvel comercial?

O principal objetivo desta pesquisa é analisar como e quais os métodos legais aplicados para a proteção do consumidor contra cláusulas abusivas em contratos de aluguel de imóveis comerciais.

Outros objetivos são almejados com a realização dessa pesquisa, com o intuito de contribuir com o processo de conhecimento do leitor, dessa forma, identificar as cláusulas abusivas mais frequentes em contratos de aluguel; avaliar a legislação brasileira e os instrumentos legais disponíveis para coibir essas cláusulas; apresentar a aplicação e análise jurisprudencial relacionada a proposta do tema.

A presente pesquisa se trata de uma revisão sistemática de literatura, por meio de uma análise de referenciais doutrinários, normativos e jurisprudenciais que estejam relacionados a proposta do tema. Esse método é justificado pela necessidade de compreender diferentes temas e perspectivas teóricas e práticas, com caráter qualitativo, proposto para ampliar a compreensão dos fenômenos sociais e jurídicos, sem pretensão de mensuração estatísticas, mas de aprofundamento conceitual.

Os materiais foram retirados das bases de dados Scielo, google acadêmico, CAPES, revistas jurídicas digitais e bases jurisprudenciais oficiais. Foram utilizados como descritores: “cláusulas abusivas”, “contratos de locação”, “locação comercial”, “direito do consumidor”, “boa-fé objetiva”, “função social do contrato” e “equilíbrio contratual”. Esses termos também foram combinados por meio do operador booleano AND e OR, de modo a ampliar e refinar os resultados das buscas, garantindo a inclusão de trabalhos nacionais e internacionais pertinentes.

O processo de seleção das fontes seguiu critérios de relevância, atualidade e confiabilidade, priorizando materiais publicados entre 2017 a 2025, sem desconsiderar obras clássicas essenciais para o embasamento teórico. Após a coleta, os textos

foram submetidos a leitura crítica, identificando convergências e divergências entre autores, legislações e decisões judiciais, de modo a possibilitar uma visão abrangente do tema.

A importância de abordar este tema é justificada pela urgente necessidade de promover a justiça nas relações contratuais, assegurando que as cláusulas contratuais respeitem os princípios da boa-fé e do equilíbrio, fundamentais para a proteção do consumidor. Tal abordagem não só fortalece o direito do consumidor, mas também fomenta a estabilidade e a confiança no mercado imobiliário, essencial para o desenvolvimento econômico sustentável.

Em linhas gerais, a introdução desta pesquisa busca estabelecer o leitor nos principais conceitos e características que envolvem a temática, preparando o terreno para uma investigação mais profunda sobre os limites legais, as decisões jurisprudenciais e os mecanismos de proteção contra abusos que ainda persistem no mercado de locações comerciais no Brasil.

## **1 CONTRATOS E SUA FUNÇÃO SOCIAL**

De acordo com a pesquisa desenvolvida por Tartuce (2020), o contrato, como instrumento jurídico fundamental nas relações privadas, evolui constantemente para atender às demandas sociais e econômicas. A função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil Brasileiro de 2002, reflete essa evolução ao estabelecer que a liberdade contratual deve ser exercida nos limites da função social do contrato, visando equilibrar os interesses individuais com as necessidades coletivas, promovendo justiça e equidade nas relações contratuais.

Cabe mensurar que alguns doutrinadores abordam a função social do contrato sob diferentes perspectivas, como Tartuce (2020) destacando que esse princípio busca assegurar que os contratos não sejam utilizados de maneira prejudicial à coletividade, promovendo a boa-fé e a transparência nas relações contratuais.

Já Tepedino (2021) enfatiza que a função social do contrato limita a autonomia privada, impondo deveres que visam proteger interesses sociais e coletivos, entretanto, a aplicação da função social do contrato na jurisprudência brasileira tem sido objeto de debates.

Os estudos indicam que, embora a função social do contrato seja reconhecida, sua aplicação prática enfrenta desafios devido à falta de critérios claros e

consistentes, a jurisprudência tem oscilado entre interpretações que priorizam a autonomia privada e aquelas que enfatizam a intervenção estatal para garantir a função social do contrato (Martins, 2023).

A promulgação da Lei de Liberdade Econômica trouxe mudanças significativas na abordagem da função social do contrato, a nova legislação reforçou a liberdade contratual, estabelecendo limites mais claros para a intervenção estatal, no entanto, críticos apontam que, apesar da lei buscar o equilíbrio dos interesses individuais e coletivos, ela pode enfraquecer a proteção dos direitos sociais, caso não seja interpretada de maneira cuidadosa (Brasil, 2019).

Na percepção de Araújo (2022), a aplicação da função social do contrato enfrenta desafios, como a necessidade de estabelecer critérios objetivos para sua implementação e a busca por um equilíbrio entre a liberdade contratual e a proteção dos interesses coletivos, o que será essencial que a doutrina e a jurisprudência trabalhem em conjunto para desenvolver uma interpretação mais clara e consistente desse princípio, garantindo que os contratos cumpram sua função social de maneira efetiva.

A função social do contrato é um princípio fundamental que visa equilibrar os interesses individuais e coletivos nas relações contratuais, a sua aplicação prática, apesar de ser reconhecida, enfrenta desafios que exigem uma abordagem cuidadosa e criteriosa, a interação entre a doutrina, a jurisprudência e a legislação serão fundamentais para garantir que os contratos cumpram efetivamente sua função social, promovendo justiça e equidade nas relações privadas (Fernandes, 2019).

## 1.1 TEORIA DOS CONTRATOS

De acordo com a pesquisa de Tartuce (2020), a Teoria Geral dos Contratos constitui um dos pilares do Direito Civil e tem como função principal regular as relações jurídicas derivadas do acordo de vontades entre duas ou mais partes, a partir do Código Civil Brasileiro de 2002, o contrato passou a ser compreendido não apenas como instrumento de autonomia privada, mas também como um mecanismo regulador de interesses sociais e coletivos, sendo a função social do contrato o elemento central que busca equilibrar os direitos individuais e o bem-estar da coletividade.

Neste segmento, Gonçalves (2023) apresenta que o contrato deixa de ser um simples instrumento de conveniência privada para se tornar um instrumento que

carrega responsabilidades de ordem ética, social e econômica para as partes envolvidas.

O contrato pode ser conceituado como um acordo de vontades destinado a criar, modificar, transferir ou extinguir obrigações e direitos entre os contratantes, considerado como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que deve obedecer aos princípios de legalidade, capacidade das partes, licitude do objeto e forma prescrita ou não defesa em lei, garantindo a segurança jurídica e a previsibilidade nas relações contratuais (Gonçalves, 2023).

Para Gagliano e Pamplona Filho (2023), os autores mensuram que os contratos devem observar a boa-fé objetiva, princípio basilar do Código Civil, que impõe aos contratantes o dever de agir com lealdade, transparência e honestidade desde a fase pré-contratual até a execução e eventual extinção do contrato.

Para a validade do contrato, é necessário que haja agentes capazes, ou seja, pessoas com capacidade jurídica plena para contratar, um objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma exigida ou não proibida por lei, que assegura a formalidade essencial quando necessária em determinados tipos de contrato, seja escrito, público ou particular, respeitando assim a segurança jurídica das partes envolvidas (Tartuce, 2022).

De acordo com a pesquisa de Castro Neves (2015), a classificação dos contratos pode se dar sob diferentes critérios, se destacando quanto à formação, os contratos podem ser unilaterais, quando apenas uma das partes assume obrigação, ou bilaterais ou sinalagmáticos, quando ambas as partes assumem obrigações recíprocas.

Quanto à execução, podem ser comutativos, quando as prestações são certas e previamente conhecidas, ou aleatórios, quando dependem de eventos futuros incertos. Quanto à solenidade, podem ser formais, exigindo forma específica para sua validade, ou informais, quando a forma não é exigida. Quanto à existência, podem ser típicos, regulados por normas específicas, ou atípicos, admitidos pela liberdade contratual (Gonçalves; Pamplona Filho, 2023).

De acordo com Araújo (2022), a formação do contrato compreende três fases essenciais, a proposta, que é a manifestação inicial de vontade de uma das partes; a aceitação, que é a concordância da outra parte; e o consentimento, que é a manifestação consciente e livre da vontade de todas as partes envolvidas.

Na percepção de Gonçalves (2023), o descumprimento das obrigações contratuais pode levar à extinção do contrato, seja pelo cumprimento integral das obrigações, pela resolução motivada pelo inadimplemento, ou pelo distrato, quando as partes de comum acordo decidem extinguir a relação contratual.

Pode se observar que a Teoria Geral dos Contratos não se limita à mera análise de elementos formais, mas engloba a compreensão de princípios, valores sociais e econômicos que devem ser observados para que o contrato cumpra efetivamente sua função social e promova equilíbrio nas relações privadas (Tartuce, 2023).

Com a introdução da Lei de Liberdade Econômica, Lei nº 13.874, de 2019, houve reforço da liberdade contratual, principalmente no âmbito empresarial, visando desburocratizar e flexibilizar as relações negociais, entretanto, a lei não exime os contratantes do dever de observar a função social do contrato, de modo que se mantém a necessidade de harmonizar autonomia privada com proteção de interesses coletivos e individuais (Brasil, 2019).

A doutrina contemporânea reforça que a função social do contrato deve ser aplicada de forma equitativa, interpretando de maneira a evitar abusos e garantir justiça e equilíbrio nas relações privadas. A jurisprudência brasileira tem reconhecido gradualmente a importância desse princípio, adaptando a aplicação de sanções e interpretações às novas realidades econômicas e sociais (Gonçalves, 2023).

Para Castro Neves (2015), a Teoria Geral dos Contratos proporciona o arcabouço teórico e prático necessário para a compreensão dos contratos sob a ótica contemporânea, considerando princípios básicos como autonomia da vontade, obrigatoriedade, boa-fé objetiva, função social e relatividade dos efeitos.

A evolução legislativa e doutrinária mostra que o contrato no Brasil não é apenas um instrumento privado, mas também um instrumento de regulação social e econômica, de modo que seu estudo se torna essencial para advogados, acadêmicos e operadores do direito que buscam aplicar os contratos de maneira justa e equilibrada, garantindo segurança jurídica e efetividade nas relações contratuais (Gonçalves, 2023).

## 1.2 PRINCÍPIOS NORTEADORES DOS CONTRATOS

De acordo com a pesquisa desenvolvida por Tartuce (2023), o autor descreveu que os princípios norteadores dos contratos representam a base fundamental para a

compreensão e aplicação prática das normas contratuais, funcionando como diretrizes que orientam tanto a interpretação quanto a execução dos ajustes firmados entre particulares. Ao longo do tempo, esses princípios foram moldados por valores como a autonomia privada, a boa-fé objetiva, a função social, a obrigatoriedade e a relatividade, cada um desempenhando papel essencial no equilíbrio entre interesses individuais e coletivos.

O princípio da autonomia da vontade, historicamente considerado o núcleo do direito contratual, confere liberdade às partes para determinar o conteúdo e os efeitos do contrato, ele está intrinsecamente relacionado à ideia de que o indivíduo é livre para dispor de seus bens e interesses dentro dos limites da ordem jurídica (Gonçalves, 2023).

Na percepção de Neves e Donnino (2022), a autonomia da vontade não é absoluta, pois encontra limites no interesse público, na função social e na boa-fé, o Código Civil de 2002, em seu artigo 421, reforça essa limitação ao estabelecer que a liberdade contratual deve ser exercida em consonância com a função social do contrato, sendo assim, a autonomia permanece como princípio central, mas passa a ser compreendida de forma relativa, exigindo que a liberdade de contratar não seja utilizada em prejuízo de terceiros ou da coletividade.

Outro princípio basilar é o da obrigatoriedade dos contratos, consagrado pela máxima *pacta sunt servanda*, segundo a qual o contrato celebrado regularmente deve ser cumprido como se fosse lei entre as partes, garantindo a segurança jurídica e a previsibilidade das relações privadas, elementos essenciais para a estabilidade social e econômica (Gonçalves, 2023).

Dessa forma, a obrigatoriedade também sofreu relativizações com a modernização do direito contratual, sobretudo diante de situações de onerosidade excessiva ou de alteração imprevisível das circunstâncias, o que abre espaço para a aplicação da teoria da imprevisão e da cláusula *rebus sic stantibus*, o contrato continua sendo obrigatório, mas admite flexibilizações para preservar a justiça e o equilíbrio das prestações (Neves; Donnini, 2022).

A boa-fé objetiva é, sem dúvida, um dos princípios mais inovadores introduzidos pelo Código Civil de 2002, impondo às partes um padrão de conduta pautado na lealdade, na cooperação e na confiança mútua, desde as negociações preliminares até a execução e extinção do contrato (Gonçalves, 2023).

De acordo com Tartuce (2023), a boa-fé objetiva extrapola a simples intenção



subjetiva dos contratantes, funcionando como critério ético e jurídico para avaliar comportamentos e impor deveres anexos como o de informar, de cooperar e de não frustrar a legítima expectativa da outra parte, a jurisprudência brasileira tem utilizado amplamente esse princípio, aplicando para coibir práticas abusivas, revisar cláusulas contratuais e assegurar maior proteção ao consumidor e às partes vulneráveis nas relações contratuais.

O princípio da função social do contrato constitui outro marco da evolução contratual no Brasil, especialmente por se contrapor à visão individualista que predominava no Código Civil de 1916. De acordo com o artigo 421 do Código Civil, o contrato deve atender não apenas aos interesses privados dos contratantes, mas também às finalidades sociais mais amplas, garantindo que não produza efeitos contrários à coletividade (Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

Para Tartuce (2023), a diretriz supramencionada aproxima o direito contratual de valores constitucionais, reforçando o papel dos contratos como instrumentos de solidariedade e justiça social, entretanto, a função social serve tanto como limite à liberdade contratual quanto como critério interpretativo, impondo que os contratos sejam analisados à luz dos valores de equidade e interesse público.

Outro princípio essencial é o da relatividade dos efeitos contratuais, que estabelece que os contratos produzem efeitos apenas entre as partes que o celebraram, não alcançando terceiros, salvo nas hipóteses previstas em lei, essa regra preserva a ideia de que o contrato é um negócio jurídico restrito ao círculo dos contratantes (Gonçalves, 2023).

Na percepção dos autores Tepedino, Schreiber e Figueiredo (2022), a relatividade também não é absoluta, já que determinados contratos podem irradiar efeitos a terceiros, como ocorre nas relações consumeristas ou em situações de responsabilidade civil decorrente de inadimplemento contratual que prejudica pessoas alheias ao ajuste inicial, assim, a relatividade continua sendo um princípio central, mas que admite flexibilizações diante das necessidades de proteção social e de justiça contratual.

Os princípios norteadores dos contratos não são estáticos, mas se ajustam às demandas sociais e econômicas de cada época, atualmente, a doutrina e a jurisprudência buscam compatibilizar a rigidez necessária para garantir segurança jurídica com a flexibilidade indispensável para assegurar justiça material (Tepedino; Schreiber; Figueiredo, 2022).

A aplicação prática desses princípios demonstra que o contrato deixou de ser apenas um acordo individual para se transformar em um instrumento que precisa estar em conformidade com valores constitucionais, éticos e coletivos, sendo assim, o equilíbrio entre liberdade e controle, entre obrigatoriedade e justiça, constitui a essência da teoria contratual contemporânea (Neves, 2022).

De acordo com Tartuce (2023), os princípios norteadores dos contratos desempenham função essencial para compreender o regime jurídico contratual no Brasil, a autonomia da vontade, a obrigatoriedade, a boa-fé objetiva, a função social e a relatividade dos efeitos formam o núcleo que orienta a interpretação e a execução dos contratos.

Os princípios descritos não apenas conferem estabilidade e previsibilidade às relações privadas, mas também incorporam valores sociais e constitucionais, assegurando que os contratos cumpram sua função de instrumento de justiça, solidariedade e equilíbrio, o estudo da principiologia contratual se torna indispensável para juristas, acadêmicos e operadores do direito que buscam compreender a dinâmica das relações privadas no contexto da sociedade contemporânea (Tartuce, 2023).

### 1.3 EQUILÍBRIO CONTRATUAL E A VIOLAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

De acordo com a pesquisa de Heinen e Soares (2021), o equilíbrio contratual é um princípio fundamental do direito privado, especialmente no contexto do Código Civil Brasileiro de 2002, visando assegurar que as prestações assumidas pelas partes em um contrato sejam proporcionais e justas, evitando que uma parte se beneficie de forma excessiva ou desproporcional em relação à outra, o princípio está intimamente ligado à ideia de justiça contratual e busca preservar a equidade nas relações privadas.

A violação do equilíbrio contratual pode ocorrer quando há uma alteração nas circunstâncias que torna a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes, sem que haja culpa ou dolo, nesses casos, o Código Civil prevê mecanismos para revisão ou resolução do contrato, como os artigos 317 e 478, que tratam da onerosidade excessiva e da teoria da imprevisão, respectivamente, as disposições permitem que o juiz modifique ou extinga o contrato, visando restaurar o

equilíbrio entre as partes (Silva, 2021).

Por outro lado, o enriquecimento sem causa é um instituto jurídico que proíbe o locupletamento injusto à custa de outrem, está previsto nos artigos 884 a 886 do Código Civil e estabelece que aquele que, sem justa causa, enriquecer-se à custa de outrem será obrigado a restituir o indevidamente auferido, buscando evitar que uma pessoa se beneficie de forma ilícita ou indevida, garantindo que os acréscimos patrimoniais sejam legítimos e baseados em causas justas, como contratos válidos, atos unilaterais de vontade ou disposições legais (Pacheco, 2020).

Para Heinen e Soares (2021), a aplicação do princípio do enriquecimento sem causa é ampla e abrange diversas situações, como pagamentos indevidos, prestação de serviços não contratados ou transferência de bens sem autorização, em todos esses casos, a parte que se beneficiou indevidamente deve restituir o valor ou bem recebido, a fim de evitar o enriquecimento ilícito.

Na percepção de Heinen e Soares (2021), a interação entre o equilíbrio contratual e o enriquecimento sem causa é evidente, pois ambos buscam assegurar a justiça nas relações privadas, enquanto o equilíbrio contratual foca na equidade entre as partes no momento da celebração e execução do contrato, o enriquecimento sem causa atua para corrigir situações em que uma parte se beneficia indevidamente, mesmo sem um contrato formal.

Juntos, esses princípios contribuem para a construção de um sistema jurídico mais justo e equilibrado, protegendo as partes contra abusos e garantindo que as relações contratuais sejam pautadas pela boa-fé e pela lealdade (Heinen; Soares, 2021).

Para Silva (2021), o equilíbrio contratual e o enriquecimento sem causa são pilares essenciais do direito privado brasileiro, refletindo na busca por justiça e equidade nas relações privadas, assegurando que os contratos sejam cumpridos de forma justa e que ninguém se beneficie indevidamente à custa de outrem, a observância desses princípios é fundamental para a manutenção da ordem jurídica e para a promoção de relações contratuais saudáveis e equilibradas.

## **2 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS NO DIREITO BRASILEIRO**

De acordo com a pesquisa de Marques (2020), a locação de imóveis comerciais no Brasil constitui uma modalidade de contrato essencial para o desenvolvimento

econômico, uma vez que regula a relação entre o proprietário do imóvel, denominado locador, e o ocupante ou empresário, denominado locatário, garantindo segurança jurídica às partes envolvidas.

Na percepção de Greco (2021), diferentemente da locação residencial, a locação comercial é orientada por princípios que buscam equilibrar a exploração do negócio e a proteção do investimento do locatário, reconhecendo o caráter econômico do contrato e a relevância social da atividade empresarial.

O Código Civil brasileiro, especialmente nos artigos 565 a 578, e a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) são os principais instrumentos normativos que disciplinam a locação de imóveis urbanos, incluindo os comerciais, estabelecendo direitos, deveres e limites para ambas as partes (Brasil, 1991).

De acordo com Bittencourt (2022), o contrato de locação comercial é caracterizado pela autonomia das partes na estipulação das cláusulas, permitindo ajustes quanto a valor do aluguel, prazo, garantias e condições de renovação, entretanto, essa liberdade contratual não é absoluta.

De acordo com Figueiredo (2022), a legislação brasileira impõe limites à pactuação de cláusulas que possam ser consideradas abusivas ou que coloquem o locatário em situação de desvantagem excessiva, considerando a vulnerabilidade econômica deste frente ao poder econômico do locador.

Entre os dispositivos mais relevantes, se destacando a possibilidade de renovação compulsória do contrato, prevista nos artigos 51 a 57 da Lei do Inquilinato, quando preenchidos os requisitos legais, garantindo ao locatário o direito de continuidade do negócio, essencial para a manutenção da clientela e do investimento realizado (Tartuce, 2021).

De acordo com Venosa (2021), a jurisprudência brasileira tem reforçado a proteção ao locatário em diversas situações, reconhecendo, por exemplo, a nulidade de cláusulas que estipulem multas excessivas, reajustes desproporcionais ou renúncia de direitos fundamentais do inquilino, como o direito à renovação.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reiteradamente decidido que a boa-fé objetiva e a função social do contrato são princípios norteadores que limitam a liberdade das partes na inclusão de cláusulas que possam gerar desequilíbrio contratual, nesse sentido, cláusulas que imponham obrigações desproporcionais ou que retirem do locatário a possibilidade de defesa frente a inadimplemento do locador são consideradas nulas, podendo ser revistas judicialmente (Castro, 2021).

Na percepção de Rizzardo (2020), além dos aspectos normativos, a locação de imóveis comerciais envolve também questões econômicas e estratégicas, o locatário deve avaliar não apenas o valor do aluguel, mas também condições de mercado, viabilidade do negócio e estabilidade do contrato.

Por outro lado, o locador deve considerar que a imposição de cláusulas abusivas pode resultar em litígios, perda de receitas e deterioração da relação contratual, nesse contexto, a orientação jurídica adequada, aliada à negociação equilibrada, é fundamental para a manutenção de contratos sustentáveis e para a prevenção de conflitos (Gagliano; Pamplona Filho, 2020).

De acordo com Diniz (2020), o equilíbrio contratual é ainda mais relevante diante do contexto de pandemia e crises econômicas, que impactam diretamente a capacidade do locatário de honrar compromissos financeiros, diversas decisões judiciais recentes têm reconhecido a necessidade de flexibilização de contratos, permitindo revisão de aluguéis, prorrogação de prazos e adaptação de cláusulas contratuais, sempre em consonância com a função social do contrato e a preservação da atividade empresarial.

Tal postura evidencia a preocupação do direito brasileiro em harmonizar a autonomia privada com a proteção do interesse econômico e social, garantindo que a locação de imóveis comerciais funcione como instrumento de desenvolvimento sustentável e justo (Câmara, 2021).

De acordo com a pesquisa de Castro (2021), a locação de imóveis comerciais no direito brasileiro é um campo jurídico que equilibra autonomia das partes, proteção do investimento e função social do contrato, a legislação, complementada pela jurisprudência, busca impedir abusos contratuais, proteger o locatário e assegurar que a exploração econômica do imóvel se dê de forma justa e equilibrada.

A observância de princípios como boa-fé objetiva, função social do contrato e equilíbrio econômico-financeiro é essencial para a construção de relações contratuais duradouras, evitando conflitos e promovendo segurança jurídica no ambiente empresarial (Venosa, 2022).

## 2.1 NATUREZA JURÍDICA DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Gomes (2021), descreveu que a locação de imóveis, tanto urbanos quanto rurais, constitui um instituto jurídico de grande relevância no direito brasileiro,

desempenhando papel central na organização das relações de uso e fruição de bens alheios mediante remuneração.

A natureza jurídica da locação de imóveis é multifacetada, englobando aspectos contratuais, obrigacionais e patrimoniais, e deve ser compreendida à luz dos princípios gerais do direito civil, da legislação específica e da função social que o contrato cumpre (Andrade, 2021).

No Brasil, a locação é regulada principalmente pelo Código Civil de 2002 e pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), sendo caracterizada pela cessão temporária do uso do imóvel mediante pagamento de aluguel, sem transferência de propriedade (Andrade, 2021).

De acordo com o estudo de Nascimento (2021), a locação de imóveis é classificada como um contrato consensual, oneroso e bilateral, sendo consensual porque se aperfeiçoa com o simples acordo de vontades entre locador e locatário, sem a necessidade de formalidades especiais, ainda que a escritura pública possa ser exigida em certas circunstâncias.

Para Pereira (2020), é oneroso porque implica uma contraprestação financeira, que geralmente se manifesta no pagamento periódico de aluguel, é bilateral, pois impõe obrigações recíprocas: o locador deve garantir o uso pacífico do imóvel, enquanto o locatário deve cumprir os pagamentos e conservar o bem locado. A caracterização demonstra que a locação é um contrato de interesses econômicos equilibrados, onde a autonomia privada das partes deve coexistir com limites legais e princípios de justiça contratual.

De acordo com Martins (2021), além do caráter contratual, a locação de imóveis possui uma natureza obrigacional, na medida em que gera direitos e deveres específicos entre as partes. O locador se compromete a entregar o imóvel em condições de uso e a respeitar a posse do locatário durante o período contratual, enquanto este assume obrigações como o pagamento pontual do aluguel, a conservação do imóvel e o cumprimento de cláusulas estipuladas no contrato.

O estudo desenvolvido por Lopes (2022), a dimensão obrigacional reforça a função econômica do contrato, garantindo previsibilidade e segurança jurídica para ambas as partes, essenciais para o planejamento financeiro e a continuidade das atividades empresariais ou residenciais.

De acordo com Bernardes (2022), outro aspecto relevante é a função social do contrato de locação, conceito amplamente consagrado pelo ordenamento jurídico

brasileiro, a locação não é apenas um acordo privado, ela desempenha papel social ao viabilizar o uso eficiente do patrimônio imobiliário, fomentar atividades econômicas e assegurar moradia ou espaço empresarial para a população.

Para Teixeira (2021), o princípio da função social do contrato, previsto implicitamente no Código Civil e explicitamente na Lei do Inquilinato, limita a liberdade de pactuação, prevenindo abusos e cláusulas que possam colocar uma das partes em desvantagem desproporcional, assim, o direito brasileiro busca equilibrar o respeito à autonomia contratual com a proteção do interesse coletivo e a promoção do desenvolvimento econômico sustentável.

De acordo com Santos (2022), a jurisprudência também contribui para a definição da natureza jurídica da locação de imóveis, reconhecendo que o contrato não é apenas um instrumento econômico, mas uma relação jurídica protegida pelo Estado, sujeita à revisão judicial em casos de desequilíbrio ou abusividade.

Os tribunais superiores têm reiteradamente afirmado que a locação envolve tanto aspectos civis quanto comerciais, e que a proteção do locatário ou inquilino deve ser ponderada frente à liberdade contratual, especialmente em locações de longo prazo ou que envolvam investimentos significativos do locatário, essa interpretação reforça a concepção da locação como um contrato híbrido, que conjuga autonomia privada, caráter oneroso, função social e necessidade de proteção jurídica (Santos, 2022).

Para Martins (2021), a locação de imóveis no direito brasileiro possui uma natureza jurídica complexa, que combina elementos contratuais, obrigacionais, econômicos e sociais, que condiz com um contrato consensual, bilateral e oneroso, que gera direitos e deveres específicos e é limitado pela função social e pelos princípios de boa-fé objetiva e equilíbrio econômico.

A compreensão dessa natureza é essencial para a interpretação das cláusulas contratuais, a prevenção de conflitos e a garantia de segurança jurídica, assegurando que a locação seja instrumento eficaz de desenvolvimento econômico e proteção dos interesses das partes envolvidas (Nascimento, 2021).

## 2.2 A LEI DO INQUILINATO (LEI DE Nº 8.245/1991) E SUAS CARACTERIZAÇÕES

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, representa o marco regulatório das locações de imóveis urbanos no Brasil,

disciplinando contratos de locação residencial e comercial. A norma surgiu com o objetivo de sistematizar as relações locatícias, conferindo segurança jurídica tanto ao locador quanto ao locatário, equilibrando interesses econômicos, sociais e contratuais (Marques, 2021).

De acordo com a pesquisa de Greco (2022), seu caráter especial permite tratar de forma detalhada aspectos que a legislação civil geral não aborda de maneira aprofundada, como prazos, garantias, reajustes, direitos de renovação e mecanismos de despejo.

A Lei do Inquilinato possui natureza supletiva e cogente, a supletiva porque permite que, na ausência de disposições específicas, sejam aplicadas as normas do Código Civil, enquanto a cogente porque estabelece regras imperativas que limitam a autonomia privada das partes em determinadas situações, protegendo o locatário frente a abusos e desequilíbrios contratuais (Venosa, 2022).

Para Marques (2021), dentre os dispositivos de maior relevância, se destacando aqueles que tratam da renovação compulsória do contrato comercial, da revisão de aluguel e da função social da locação, conceitos que refletem a preocupação do legislador com a preservação da atividade empresarial e a manutenção de relações locatícias equilibradas.

De acordo com Barros (2020), a lei distingue, de maneira expressa, as locações residenciais das comerciais, conferindo maior proteção ao locatário comercial, que muitas vezes realiza investimentos significativos no imóvel e depende do ponto ou estrutura para a exploração de sua atividade econômica.

Nessa modalidade, a lei prevê mecanismos de renovação e indenização, de modo a preservar o patrimônio do inquilino e garantir que o investimento realizado não seja perdido por arbitrariedades contratuais. Já na locação residencial, o foco recai sobre a proteção do direito à moradia, regulamentando reajustes, prazos e formas de rescisão de forma a garantir estabilidade e segurança para os ocupantes do imóvel (Almeida, 2021).

Ainda na percepção de Almeida (2021), outro ponto central da Lei do Inquilinato é a flexibilidade na negociação de garantias locatícias, permitindo que locadores e locatários estipulem caução, fiança, seguro de aluguel ou outras formas, desde que não contrariem princípios legais e o equilíbrio contratual.

A legislação também disciplina detalhadamente o despejo, fixando hipóteses em que o locador pode retomar o imóvel, procedimentos judiciais e prazos,



assegurando que o processo ocorra de maneira ordenada e justa, esse regramento demonstra a preocupação em equilibrar o direito de propriedade do locador com a proteção do inquilino, evitando abusos e litígios desnecessários (Marques, 2021).

A Lei do Inquilinato ainda incorpora princípios modernos, como a boa-fé objetiva e a função social do contrato, que norteiam a interpretação de cláusulas e a atuação das partes durante toda a relação locatícia, entretanto, as decisões judiciais recentes têm reforçado que cláusulas abusivas ou que coloquem o locatário em situação de desvantagem excessiva podem ser revistas ou anuladas, consolidando o caráter protetivo da lei, além disso, a legislação contempla mecanismos de mediação e negociação, incentivando soluções extrajudiciais e evitando a sobrecarga do Judiciário (Venosa, 2022).

A Lei nº 8.245/1991 se caracteriza como um instrumento jurídico completo, que combina proteção ao locatário, segurança para o locador e incentivo à estabilidade das relações locatícias, a sua aplicação abrange aspectos econômicos, sociais e contratuais, promovendo equilíbrio, previsibilidade e função social na utilização dos imóveis urbanos, sejam eles destinados a fins residenciais ou comerciais (Almeida, 2021).

Em linhas gerais, Barros (2020), descreveu em sua pesquisa que a regulamentação dos direitos, deveres e garantias, a lei se consolida como pilar do direito imobiliário brasileiro, assegurando que a locação seja instrumento eficaz de desenvolvimento econômico e proteção jurídica.

## 2.3 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DOS LOCATÁRIOS

De acordo com Figueiredo (2021), a relação locatícia no direito brasileiro é pautada pelo equilíbrio entre direitos e deveres das partes, sendo estruturada de modo a garantir segurança jurídica e previsibilidade nas relações entre locador e locatário, conforme mensurado, a legislação aplicável, especialmente a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e o Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Antes de aprofundar essa pesquisa, o quadro abaixo, de forma direta aponta alguns dos principais direitos e deveres do locador e locatário, logo após esses pontos serão discutidos mais detalhadamente.

### **Quadro 1** – Direitos e deveres dos locadores e locatários

| Parte     | Direitos                                                                                                                                                                                      | Deveres                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locador   | - Receber o aluguel e encargos pontualmente- Fiscalizar o imóvel- Reaver o imóvel em casos previstos em lei- Exigir garantias locatícias                                                      | - Entregar o imóvel em condições de uso- Manter a posse pacífica do locatário- Realizar reparos estruturais necessários- Respeitar o uso legítimo do imóvel pelo locatário                            |
| Locatário | - Uso pacífico do imóvel para fins residenciais ou comerciais- Proteção contra cláusulas abusivas- Direito à renovação contratual (quando aplicável) - Solicitar reparos urgentes necessários | - Pagar aluguel e encargos nos prazos estabelecidos- Conservar o imóvel- Comunicar danos ou necessidade de reparos- Cumprir cláusulas contratuais- Não alterar a estrutura sem autorização do locador |

Fonte: autoria própria (2025)

A lei supramencionada, estabelece normas claras que delimitam responsabilidades, visando proteger tanto o patrimônio do proprietário quanto o interesse econômico e social do inquilino. A observância desses direitos e deveres é essencial para a manutenção de contratos estáveis e para evitar conflitos judiciais prolongados (Cunha, 2022).

Baptista (2021), descreveu que o lado do locador, se destaca o direito de receber pontualmente o aluguel e quaisquer encargos adicionais, como taxas de condomínio, impostos e seguros estipulados em contrato, além disso, o locador possui o direito de fiscalizar periodicamente o imóvel, garantindo sua conservação, bem como de reaver o bem em casos previstos em lei, como término do contrato ou descumprimento das obrigações pelo locatário.

Entretanto, tais direitos são acompanhados de deveres expressos, o locador deve entregar o imóvel em condições de uso, manter a posse tranquila do locatário durante a vigência do contrato e realizar reparos necessários que não sejam atribuídos ao uso cotidiano do inquilino. A negligência do locador pode ensejar responsabilidade civil e direito do locatário de pleitear reparação ou até mesmo rescisão contratual (Oliveira, 2022).

Para Silva (2022), o locatário, por sua vez, possui o direito de uso pacífico do imóvel, podendo explorar para fins residenciais ou comerciais conforme pactuado, sem interferência indevida do locador, tendo também direito à proteção contra cláusulas abusivas e à renovação contratual, nos casos previstos em lei, especialmente na locação comercial de longo prazo.

Em contrapartida, o locatário deve pagar o aluguel e encargos adicionais nos

prazos estabelecidos, conservar o imóvel, comunicar o locador sobre danos ou necessidade de reparos estruturais e respeitar as cláusulas contratuais, o descumprimento de suas obrigações pode acarretar multas, despejo ou outras sanções legais, reforçando a importância do cumprimento diligente dos deveres contratuais (Reis, 2022).

Para Pontes (2021), a Lei do Inquilinato introduziu mecanismos de proteção e equilíbrio adicionais, como a possibilidade de revisão do aluguel em casos de desequilíbrio econômico e a exigência de garantias locatícias, que podem assumir a forma de caução, fiança ou seguro de aluguel.

Tais dispositivos refletem a preocupação do legislador em garantir que os direitos de ambas as partes sejam respeitados, prevenindo que o contrato favoreça excessivamente uma delas, além disso, a legislação prevê que, em situações de emergência ou necessidade de reparos urgentes, o locatário pode realizar medidas essenciais para preservação do imóvel, comunicando posteriormente o locador, reforçando a reciprocidade de deveres e direitos (Machado, 2022).

De acordo com Amorim (2022), a jurisprudência brasileira tem reforçado a aplicação equilibrada desses direitos e deveres, reconhecendo, por exemplo, que a ausência de manutenção pelo locador ou a imposição de obrigações desproporcionais ao locatário configura violação contratual.

O contrato de locação no direito brasileiro é construído sobre um equilíbrio dinâmico entre direitos e deveres do locador e do locatário, protegendo o patrimônio, a atividade econômica e o interesse social. O cumprimento diligente dessas obrigações, aliado à observância de princípios como boa-fé objetiva e função social do contrato, assegura que a relação locatícia seja sustentável, justa e juridicamente segura, prevenindo litígios e garantindo que ambas as partes possam usufruir de seus direitos de maneira equilibrada (Moreira, 2022).

### 3.4 RELAÇÃO ECONÔMICA E SOCIAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

De acordo com Almeida (2022), os contratos de locação comercial no Brasil ultrapassam a simples formalidade de um acordo entre proprietário e inquilino, representando um instrumento essencial para o desenvolvimento econômico e a dinamização do comércio urbano.

A locação de imóveis destinados à atividade empresarial possui impacto direto na economia, pois garante ao locatário a segurança necessária para investir, estruturar e expandir seu negócio, preservando o capital empregado e incentivando a geração de empregos, essa dimensão econômica confere ao contrato de locação comercial uma relevância social significativa, uma vez que a continuidade da atividade empresarial contribui para o fortalecimento da economia local e para a oferta de bens e serviços à comunidade (Nascimento, 2021).

Para Lopes (2021), a relação econômica do contrato comercial está intrinsicamente ligada ao princípio do equilíbrio contratual, o locatário, ao investir no ponto comercial, na infraestrutura do imóvel e em seu capital humano, passa a depender da manutenção da locação para garantir o retorno financeiro esperado.

Por outro lado, o locador também possui interesse econômico, uma vez que o recebimento regular de aluguéis representa fonte de receita e valorização de seu patrimônio, esse equilíbrio é refletido na legislação brasileira, especialmente na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), que prevê mecanismos como renovação compulsória, revisão de aluguel e garantias locatícias, protegendo tanto o investimento do locatário quanto o direito de propriedade do locador (Bittencourt, 2021).

De acordo com Nascimento (2021), a locação comercial exerce função relevante ao assegurar que atividades produtivas sejam mantidas e que a ocupação de espaços urbanos seja eficiente, a lei reconhece que a proteção do locatário, especialmente em contratos de longo prazo, contribui para a preservação da atividade econômica e para a estabilidade do emprego, evitando que o encerramento abrupto de contratos cause impactos negativos na comunidade.

Dessa forma, a locação comercial não é apenas um contrato privado, mas um instrumento de política econômica e social, cuja regulação busca harmonizar interesses individuais e coletivos (Greco, 2022).

Para Lopes (2021), a jurisprudência brasileira reforça a importância dessa função econômica e social, os tribunais têm reconhecido que cláusulas abusivas que comprometam a sustentabilidade do negócio ou a continuidade da atividade comercial podem ser anuladas, reafirmando que o contrato deve respeitar a boa-fé objetiva e a função social.

As decisões recentes têm valorizado a revisão contratual em períodos de crise econômica, como forma de preservar a atividade comercial e proteger empregos, demonstrando que o direito locatício se adapta à realidade econômica e social do país.

Os contratos de locação comercial desempenham papel estratégico tanto na economia quanto na sociedade (Bittencourt, 2021).

Em continuidade, eles permitem que investimentos empresariais sejam protegidos, garantem estabilidade para negócios e trabalhadores e promovem a ocupação eficiente do espaço urbano. A legislação brasileira, ao regulamentar tais contratos, busca assegurar equilíbrio entre os interesses econômicos do locador e do locatário e a função social do contrato, consolidando a locação comercial como instrumento fundamental de desenvolvimento sustentável e de justiça social (Nascimento, 2021).

### **3 CLÁUSULAS ABUSIVAS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

De acordo com a pesquisa de Diniz (2022), os contratos de aluguel de imóveis comerciais são instrumentos essenciais para a organização de atividades empresariais, sendo regidos, predominantemente, pela Lei do Inquilinato, e subsidiariamente pelo Código Civil brasileiro, entretanto, a liberdade contratual, prevista no ordenamento jurídico, não é absoluta, estando limitada pelos princípios da boa-fé objetiva, equilíbrio econômico e função social do contrato.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2023), as cláusulas abusivas surgem quando uma das partes impõe condições que criam desequilíbrio excessivo, onerosidade excessiva ou restrições injustificadas à outra parte, contrariando normas legais ou a razoabilidade contratual, no âmbito da locação comercial, tais cláusulas podem se manifestar em formas diversas, como reajustes desproporcionais, penalidades excessivas em caso de rescisão, exigências de garantias incompatíveis com a capacidade econômica do locatário ou renúncias de direitos legais essenciais, configurando, muitas vezes, violação aos princípios da função social do contrato e da equidade.

Cabe mensurar que o controle judicial de abusividade não se restringe à análise formal do contrato, mas considera o contexto econômico, a duração da relação locatícia, a vulnerabilidade da parte e o impacto das cláusulas na atividade empresarial (Diniz, 2022).

Autores como Maria Helena Diniz e Pablo Stolze Gagliano destacam que a boa-fé objetiva deve nortear a interpretação e execução do contrato, sendo inadmissível que cláusulas criem vantagens exageradas a uma das partes, sendo que a função

social do contrato ganha relevo, pois a atividade empresarial do locatário impacta não apenas sua sobrevivência econômica, mas também a geração de empregos e a circulação de bens e serviços, exigindo que o equilíbrio contratual seja efetivamente preservado (Diniz, 2022; Gagliano, Pamplona Filho, 2021).

Em tese, a identificação de cláusulas abusivas deve ser acompanhada de mecanismos de prevenção e mitigação, como a negociação prévia, a análise jurídica detalhada antes da assinatura do contrato e a inclusão de cláusulas de revisão ou mediação em casos de desequilíbrio comprovado (Stolze; Pamplona, 2020).

Para Diniz (2022), o estudo das práticas comerciais e da jurisprudência relevante permite delinear critérios claros para distinguir condições legítimas de disposições abusivas, fortalecendo a segurança jurídica e promovendo relações locatícias mais justas e transparentes.

Na percepção dos autores Stolze e Pamplona (2021), o exame das cláusulas abusivas em contratos de locação comercial evidencia a necessidade de conciliar a liberdade contratual com a proteção da parte vulnerável, respeitando os princípios da boa-fé, função social e equilíbrio econômico, a atuação preventiva, aliada à possibilidade de intervenção judicial, garante que tais contratos cumpram sua finalidade de viabilizar atividades comerciais de forma sustentável e justa, evitando práticas lesivas que comprometam a relação locador-locatário e a estabilidade do mercado imobiliário.

### 3.1 PERCEPÇÃO DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

De acordo com a pesquisa desenvolvida por Brizolla (2025), a análise das cláusulas abusivas em contratos de locação comercial a partir da perspectiva doutrinária e jurisprudencial evidencia um debate contínuo sobre os limites da liberdade contratual e a proteção da parte vulnerável.

Doutrinadores renomados sustentam que a boa-fé objetiva e a função social do contrato são princípios fundamentais que devem nortear a interpretação e a aplicação de cláusulas contratuais, de acordo com Diniz (2022), ao tratar da teoria geral dos contratos, ressalta que cláusulas que impõem obrigações desproporcionais ou limitam direitos essenciais de uma das partes configuram desequilíbrio contratual e, portanto, podem ser consideradas abusivas.

De forma similar, Gagliano e Pamplona Filho (2023), enfatizam que a proteção do locatário, especialmente em contratos comerciais de longa duração, é fundamental para preservar não apenas a atividade empresarial, mas também a estabilidade econômica que decorre do exercício regular de atividades comerciais, destacando a importância da análise do contexto econômico e social no reconhecimento da abusividade.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem consolidado entendimentos importantes sobre a matéria, decisões recentes evidenciam que cláusulas que estabelecem penalidades desproporcionais, reajustes excessivos ou renúncias de direitos legais podem ser declaradas nulas, desde que comprovado que geram desequilíbrio significativo na relação contratual (Brasil, 2025).

A corte tem reiterado que a função social do contrato e a boa-fé objetiva devem prevalecer sobre a rigidez formal, permitindo a revisão judicial de condições abusivas sem que se descaracterize o propósito do negócio jurídico, a análise jurisprudencial demonstra ainda que o controle das cláusulas abusivas não se restringe a contratos de locação residencial, sendo igualmente aplicável aos comerciais, dado o impacto econômico e social dessas relações (Brasil, 2025).

Para Preis (2025), a doutrina e a jurisprudência convergem na compreensão de que a abusividade não se limita a transgressões explícitas à lei, mas também envolve a imposição de vantagens excessivas que criem onerosidade desproporcional para a outra parte, o exame do contexto, da natureza da atividade comercial e da capacidade econômica do locatário é fundamental para que se reconheça a abusividade.

De acordo com Venosa (2021), as jurisprudências do STJ, por exemplo, destacam a possibilidade de mitigação de cláusulas que onerem excessivamente o locatário sem comprometer o equilíbrio financeiro do locador, demonstrando a aplicação prática do princípio da equidade.

Além disso, a percepção doutrinária enfatiza que a intervenção judicial deve buscar a preservação do contrato, evitando sua nulidade integral sempre que possível, sendo coerente com a função social do contrato e com o objetivo de não prejudicar a continuidade das atividades empresariais. A doutrina contemporânea, portanto, orienta para uma interpretação equilibrada, que harmonize a autonomia das partes com a proteção contra abusos e excessos, fortalecendo a segurança jurídica e prevenindo litígios desnecessários (Preis, 2025).

De acordo com Brizolla (2025), a percepção doutrinária e jurisprudencial das cláusulas abusivas em contratos de locação comercial evidencia um alinhamento entre teoria e prática, a proteção do equilíbrio contratual, a função social do contrato e a boa-fé objetiva são fundamentos centrais para identificar, mitigar e, quando necessário, corrigir cláusulas que imponham desequilíbrio ou onerosidade desproporcional.

Para Macedo Neto e Silva (2025), a análise integrada desses elementos contribui para relações locatícias mais justas, seguras e economicamente viáveis, refletindo o compromisso do direito com a equidade e a justiça contratual.

### 3.2 APLICAÇÃO ANALÓGICA DO CDC EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

De acordo com a pesquisa de Miragem (2022), a aplicação analógica do Código de Defesa do Consumidor, a Lei nº 8.078/1990, em contratos de locação comercial é um tema que tem ganhado relevância diante das situações em que o locatário apresenta vulnerabilidade econômica ou jurídica em relação ao locador.

Marques (2021), descreve que apesar da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) ser o diploma específico que rege as locações urbanas, a interpretação jurisprudencial e doutrinária reconhece que certos dispositivos do CDC podem ser utilizados de forma analógica para proteger princípios de equilíbrio e boa-fé nos contratos comerciais, a lógica da aplicação analógica se sustenta na constatação de que, apesar de o contrato de locação comercial ser predominantemente regido por normas civis, o locatário pode, em determinados contextos, se encontrar em situação de hipossuficiência, especialmente em contratos de longa duração ou de alto valor econômico, como aqueles firmados em shopping centers ou áreas de grande fluxo comercial.

De acordo com o estudo de Uchoa Coelho (2022), a aplicação analógica do CDC não pretende transformar o contrato comercial em contrato de consumo estrito, mas sim oferecer parâmetros para coibir abusos e cláusulas que comprometam o equilíbrio contratual. A análise de cláusulas abusivas sob a ótica do CDC inclui práticas como imposição de reajustes desproporcionais, penalidades excessivas em caso de rescisão antecipada, exigência de garantias desproporcionais e renúncia de direitos legais do locatário.

Para Marques (2021), a função social do contrato, princípio previsto na



Constituição Federal e reforçado pela jurisprudência, se alinhando com os objetivos do CDC ao permitir que o Judiciário corrija desequilíbrios excessivos sem comprometer a essência do contrato.

De acordo com Marques (2021), a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reconhecido que, em situações específicas, a aplicação analógica do CDC é válida para proteger o locatário contra práticas que configurem abuso de poder econômico ou desvantagem exagerada.

Em decisões recentes, o STJ admitiu a revisão judicial de cláusulas que criassem onerosidade excessiva ou restrições injustificadas, considerando que a boa-fé objetiva e a função social do contrato devem prevalecer sobre a rigidez formal, essa interpretação garante que a liberdade contratual não seja instrumento de exploração ou imposição unilateral de condições, mas sim um mecanismo equilibrado que sustente a viabilidade econômica e jurídica da relação locatícia (Marques, 2021).

A aplicação analógica do CDC deve ser ponderada, considerando o contexto do negócio, o perfil das partes e a natureza da atividade comercial desenvolvida, o objetivo não é alterar a essência do contrato, mas assegurar que cláusulas potencialmente abusivas possam ser revistas quando provocarem desequilíbrio injustificado, assegurando proteção jurídica compatível com o ordenamento civil e com os princípios constitucionais, visão na qual, a integradora fortalece a segurança jurídica, prevenindo litígios desnecessários e promovendo relações comerciais justas, transparentes e sustentáveis (Marques, 2021).

Para Uchoa Coelho (2022), a aplicação analógica do Código de Defesa do Consumidor em contratos de locação comercial é uma ferramenta interpretativa que permite ao Judiciário e aos operadores do direito preservar o equilíbrio contratual e a boa-fé objetiva, coibindo práticas abusivas e promovendo a função social do contrato, refletindo em uma evolução do pensamento jurídico brasileiro, que reconhece a necessidade de proteção da parte economicamente mais vulnerável sem comprometer a autonomia e a finalidade do contrato comercial, promovendo justiça e equidade nas relações locatícias.

### 3.3 LEIS VIGENTES NA PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR EM CASO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EM CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL

De acordo com o estudo de Miragem (2022), o ordenamento jurídico brasileiro

dispõe de dispositivos específicos que conferem proteção ao consumidor e, por analogia, ao locatário comercial quando este se encontra em posição de vulnerabilidade frente ao locador.

A Lei nº 8.078/1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor (CDC), estabelece regras de proteção às relações contratuais desiguais, impondo limites à liberdade de contratar em favor da preservação do equilíbrio e da boa-fé objetiva, apesar do CDC ter sido originalmente concebido para relações de consumo, a interpretação analógica permite sua aplicação em contratos de locação comercial quando caracterizada a vulnerabilidade econômica ou jurídica do locatário, situação frequente em contratos complexos e de longo prazo, tais como locações em shoppings centers ou imóveis de alto valor.

O CDC prevê expressamente, em seu artigo 51, a nulidade de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, imponham obrigações incompatíveis com a boa-fé ou atentem contra princípios fundamentais de equidade, essa disposição tem sido utilizada pelos tribunais para avaliar a abusividade de cláusulas que, em contratos comerciais, determinam reajustes desproporcionais, penalidades excessivas, exigência de garantias onerosas ou renúncia de direitos legais essenciais (Miragem, 2022).

Para Uchoa Coelho (2022), a proteção legal não se limita à nulidade das cláusulas, mas também prevê mecanismos de revisão judicial, permitindo que o contrato seja preservado em sua essência enquanto se reequilibra a relação contratual, respeitando os princípios constitucionais da função social do contrato e da dignidade da pessoa humana.

Além do CDC, o Código Civil brasileiro, especialmente em seus artigos 421 a 423 e 478 a 480, prevê a proteção do equilíbrio econômico e da boa-fé objetiva nos contratos. O artigo 421 estabelece que a liberdade contratual deve ser exercida em conformidade com a função social do contrato, enquanto o artigo 422 reforça que os contratantes são obrigados a guardar, na conclusão e execução do contrato, os princípios da probidade e boa-fé (Marques, 2021).

Os artigos que tratam da onerosidade excessiva e da revisão contratual em casos de acontecimentos extraordinários permitem a mitigação de cláusulas que imponham desvantagens excessivas, possibilitando intervenção judicial quando há descompasso evidente entre obrigações e contraprestações (Uchoa Coelho, 2022).

De acordo com a pesquisa desenvolvida por Miragem (2022), a jurisprudência

do Superior Tribunal de Justiça reforça a aplicação prática desses dispositivos legais. Em decisões recentes, o STJ reconheceu que cláusulas que estipulam reajustes abusivos ou renúncia de direitos essenciais do locatário podem ser revistas judicialmente, mesmo em contratos comerciais, com base na analogia ao CDC e nos princípios do Código Civil.

O tribunal tem consolidado o entendimento de que a proteção ao equilíbrio contratual não se limita a contratos de consumo, se estendendo as relações comerciais assimétricas, em que o locatário, apesar de pessoa jurídica, se encontra em posição de vulnerabilidade frente a imposições contratuais desproporcionais (Marques, 2021).

A conjugação das normas do CDC com os princípios do Código Civil cria um sistema de proteção eficaz contra cláusulas abusivas, permitindo ao Judiciário atuar preventivamente para evitar desequilíbrios e garantir que os contratos comerciais cumpram sua finalidade sem exploração unilateral (Miragem, 2022).

A doutrina reforça que a análise de abusividade deve considerar o contexto econômico, a função social do contrato e a capacidade de ambas as partes, garantindo que a liberdade contratual seja exercida de forma equilibrada e ética (Marques, 2021).

De acordo com o estudo desenvolvido por Uchoa Coelho (2022), a proteção legal do locatário contra cláusulas abusivas em contratos de aluguel de imóveis comerciais é assegurada pela conjugação do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, com respaldo jurisprudencial consolidado pelo STJ, o sistema permite a declaração de nulidade de cláusulas excessivamente onerosas ou desproporcionais, a revisão judicial de obrigações e a preservação da essência do contrato, assegurando relações comerciais justas, equilibradas e economicamente viáveis, em consonância com os princípios de boa-fé, função social do contrato e proteção da parte vulnerável.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente estudo permitiu analisar, de forma aprofundada, a existência e os impactos das cláusulas abusivas em contratos de locação de imóveis comerciais, evidenciando a necessidade de equilíbrio entre a liberdade contratual e a proteção da parte vulnerável.

A pesquisa demonstrou que, apesar da Lei do Inquilinato ser o diploma específico que rege tais contratos, a aplicação analógica do Código de Defesa do Consumidor e os princípios do Código Civil têm se mostrado instrumentos fundamentais para coibir práticas desproporcionais e assegurar a boa-fé objetiva, a função social do contrato e a equidade nas relações locatícias.

A análise doutrinária e jurisprudencial reforçou que cláusulas que impõem penalidades excessivas, reajustes abusivos ou renúncia de direitos essenciais configuram desequilíbrio contratual e podem ser revistas ou anuladas judicialmente, a proteção jurídica, portanto, não se limita à nulidade formal, mas envolve mecanismos de revisão que preservam a essência do contrato, garantindo que as relações comerciais se desenvolvam de forma justa e sustentável.

Conclui-se que o ordenamento jurídico brasileiro, ao conjugar normas específicas de locação, princípios gerais do Código Civil e dispositivos do CDC aplicados de forma analógica, oferece um arcabouço robusto para a prevenção e correção de cláusulas abusivas, promovendo segurança jurídica e equilíbrio econômico nas relações comerciais.

Em linhas gerais, a conscientização sobre os direitos e deveres das partes, aliada à possibilidade de intervenção judicial, representa um passo fundamental para consolidar práticas contratuais mais justas, transparentes e socialmente responsáveis.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, José Roberto. **Lei do Inquilinato comentada**. São Paulo: Atlas, 2021.

ALMEIDA, José Roberto. **Locação comercial e função social do contrato**. São Paulo: Atlas, 2022.

AMORIM, Fábio Ulhoa. **Contratos e obrigações civis: locações urbanas**. São Paulo: Saraiva, 2022.

ANDRADE, Gonçalo. **Direito das locações: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2021.

ARAUJO, Paulo Doron R. de. **Comentário ao artigo 421 do Código Civil: a função social do contrato na Lei da Liberdade Econômica**. In: MARTINS-COSTA, Judith; NITSCHKE, Guilherme Carneiro Monteiro (org.). **O direito privado na lei da liberdade econômica**. São Paulo: Almedina, 2022.

BAPTISTA, Rodrigo. **Direito imobiliário: locação e responsabilidades das partes**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BARROS, Francisco Eduardo Loureiro. **Locação urbana: teoria e prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

BERNARDES, Ricardo. **Contratos civis e comerciais: análise doutrinária**. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

BITTENCOURT, José Miguel Garcia. **Contratos comerciais: teoria e prática**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

BITTENCOURT, José Miguel Garcia. **Locação comercial e função social do contrato**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

BRASIL. **Lei de Liberdade Econômica**. Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

BRIZOLLA, Benoni Bernardes. **Cláusulas abusivas em contratos de locação**. Repositório Anima Educação. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstreams/9cf72e01-36c0-480f-b8a6-bf143519b9f4/download>. Acessado em: 18 set. 2025.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Contratos civis e comerciais: princípios e aplicações**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CARVALHO, Silvio Rodrigues. **Direito civil: contratos em espécie**. São Paulo: Saraiva, 2020.

CASTRO NEVES, José Roberto de. **Teoria Geral dos Contratos**. 2. ed. São Paulo: RT, 2015.

CASTRO, Ronaldo. **Locação de imóveis urbanos: teoria e prática jurídica**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

CUNHA, Ricardo Negrão. **Locação de imóveis comerciais: direitos e garantias**. São Paulo: Atlas, 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: contratos**. São Paulo: Saraiva, 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Contratos**. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

FERNANDES, Micaela Barros Barcelos. **Impactos da Lei 13.874/2019 no princípio da função social do contrato: a liberdade econômica em foco**. Revista dos Tribunais, vol. 1010/2019,

FIGUEIREDO, Renato. **Direito das locações: aspectos práticos e jurídicos**. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

FIGUEIREDO, Carlos Roberto. **Locação de imóveis comerciais: aspectos práticos e jurídicos**. Belo Horizonte: Del Rey, 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos**. São Paulo: Saraiva, 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

GOMES, Orlando. **Contratos**: teoria geral e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Contratos e Atos Unilaterais. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

GRECO, Marco. **Contratos de locação comercial**: teoria e prática. São Paulo. Atlas, 2021.

GRECO, Marco Aurélio. **Contratos e locações comerciais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

HEINEN, Juliano; SOARES, Leonela Otilia Sauter. A estrutura teórico-dogmática do equilíbrio contratual no direito privado – Pode ser ele considerado um princípio geral do direito? **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 28, p. 15-42, abr./jun. 2021. DOI: 10.33242/rbdc.2021.02.002.

LOPES, Fernando. **Direito imobiliário**: locação e função social. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

LOPES, Fernando. **Locação de imóveis urbanos**: aspectos jurídicos e práticos. Belo Horizonte: Del Rey, 2022.

MACEDO NETO, Antonio Neiva de; SILVA, Gabriela Gusmão Canedo da. **Responsabilidade civil nos contratos de locação**. Barioni e Macedo Advogados. Disponível em: <https://barioniemacedo.adv.br/responsabilidade-civil-nos-contratos-de-locacao/>. Acessado em: 19 set 2025.

MACHADO, Paulo. **Contratos civis**: obrigações, deveres e garantias. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no direito brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

MARQUES, Claudia Lima. **Direito civil**: contratos e obrigações. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

MARTINS, Cristiano Chaves de Farias. **Contratos no direito brasileiro**: teoria e jurisprudência. São Paulo: Método, 2021.

MARTINS, Fábio Floriano Melo. **E agora, função social do contrato?** (Orgs.). Boletim IDiP-IEC. Vol. V, Canela – São Paulo, 2023.

MIRAGEM, Bruno. **Aplicação analógica do Código de Defesa do Consumidor em contratos comerciais.** JusBrasil, 2022.

MOREIRA, José Vicente. **Locação de imóveis urbanos:** fundamentos legais e jurisprudência. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

NASCIMENTO, Leonardo. **Função social do contrato e locação de imóveis.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção; DONNINI, Rogério. **Contratos:** teoria geral e prática. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

OLIVEIRA, Henrique. **Direito imobiliário e contratos de locação.** Rio de Janeiro: Forense, 2022.

PACHECO, José da Silva. **Do enriquecimento sem causa perante o novo Código Civil.** 2020. Disponível em: <https://www.direitodefamilia.adv.br/2020/wp-content/uploads/2020/07/doenriquecimentosemcausa.pdf>. Acesso em: 3 set. 2025.

PEREIRA, Tercio Sampaio Ferraz. **Contratos e autonomia privada.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

PONTES, Luiz Antônio. **Locação urbana:** proteção do locatário e deveres do locador. São Paulo: Atlas, 2021.

PREIS, Carolini Vitali. **Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em contratos de locação comercial.** Repositório UNESC. Disponível em: <https://repositorio.unesc.net/bitstream/1/3338/1/CAROLINI%20VITALI%20PREIS.pdf>. Acessado em: 19 set 2025.

REIS, Marcos Vinicius. **Função social da locação e equilíbrio contratual.** Belo Horizonte: Del Rey, 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito civil:** contratos em geral. São Paulo: Forense, 2020.

SANTOS, Rubens. **Locação comercial:** estudo jurídico e econômico. São Paulo: Atlas, 2022.

SILVA, Rodrigo da Guia. Um novo olhar sobre o princípio do equilíbrio contratual: o problema das vicissitudes supervenientes em perspectiva civil-constitucional. **Revista Eletrônica de Direito Civil**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 3, p. 1–40, 2021.

SILVA, Fernando. **Direito civil contemporâneo:** contratos e locações. São Paulo: Método, 2022.

STOLZE, Pablo; PAMPLONA, Rodolfo. **Comentários à Lei do Inquilinato.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Função social do contrato**: uma análise crítica. São Paulo: Método, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: contratos e obrigações. São Paulo: Método, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 15. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

TEIXEIRA, Marcos. **Direito das obrigações e contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, Gustavo. **O princípio da função social no direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson; FIGUEIREDO, Mariana. **Fundamentos do Direito Civil**: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

ULHOA COELHO, Fábio. **Curso de Direito Comercial**: contratos e práticas abusivas. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: contratos. São Paulo: Atlas, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: locações e arrendamentos. São Paulo: Atlas, 2022.