

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Fonte das Obrigações: Teoria Geral dos Contratos e Contratos do Código Civil

Professor Titular Fernando Campos Scaff

Caso 11 - Locação

Giorgio, estudante da Universidade de Roma, foi selecionado para um programa de pesquisa acadêmica internacional, pelo qual estudará na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, durante dois anos.

O estudante italiano buscou acomodar-se em algum imóvel localizado nas proximidades da referida instituição de ensino. Decidiu estabelecer-se em um condomínio, situado no início da Av. Brigadeiro Luís Antônio, que dispõe de serviço de portaria, estacionamento terceirizado, lavanderia e serviço de limpeza de quarto.

Com a proximidade das aulas, Giorgio, que entende português com alguma desenvoltura, entra em contato com o síndico e afirma ter interesse na locação da unidade. A PREDIAL-B, administradora do condomínio, propõe a celebração de contrato de locação, por um prazo de 30 meses. O estudante estranhou o prazo, pois havia indicado que sua estadia teria duração de dois anos. Contudo, aceitou a proposta, já que a administradora não celebraria o contrato por prazo inferior.

Em conversa com o síndico do condomínio, o estudante menciona que pensa em vender doces tradicionais de sua terra natal, os *cannoli*, a fim de obter alguma renda. O síndico dá força à ideia, bem como lhe sugere ter à disposição uma máquina de cartões de débito e crédito, que poderia ser facilmente obtida, já que o síndico era agente comercial de uma empresa desse ramo. Giorgio, então, contrata junto de GAPSEGURO, a locação de uma máquina de cartões de débito e crédito.

A animação do estudante italiano com o novo país foi abalada diante de alguns dissabores que vem a sofrer. No sexto mês, descobre que sua bicicleta foi furtada na garagem do prédio. Relata o ocorrido ao síndico, que lhe disse não haver qualquer responsabilidade para o condomínio, uma vez que as normas de segurança não teriam sido observadas pelo estudante e não havia na bicicleta qualquer dispositivo de proteção; informou-lhe, ainda, que o condomínio nada poderia fazer a respeito, já que a garagem estava confiada à empresa SECPARKING, que nela explora o serviço de estacionamento.

Indignado com o descaso do síndico, Giorgio decide deixar de pagar o aluguel da máquina que alugou por seu intermédio.

Além disso, no mês seguinte, Giorgio é surpreendido com uma notificação extrajudicial para desocupar o apartamento em noventa dias, em razão de o imóvel ter sido alienado. Ignorando o aviso, o estudante deixa escoar o prazo sem tomar qualquer medida. Passado algum tempo, recebe a citação de ação de despejo contra ele proposta.

Preocupado e com pouco conhecimento do ordenamento jurídico brasileiro, recorre ao auxílio de alunos mais velhos da faculdade.

Tendo em vista o caso enunciado, responda às questões seguintes:

- (i) Por que a administradora do condomínio propôs prazo de trinta meses para a locação?
- (ii) O estudante italiano deverá desocupar o imóvel?
- (iii) São procedentes as alegações do síndico quanto ao furto da bicicleta e isenção de responsabilidade do condomínio? O que Giorgio poderia alegar em defesa?
- (iv) No que diz respeito à locação da máquina de cartões, qual a disciplina legal aplicável? De qual meio dispõe a locadora para reaver a máquina?