



Exercício 1. Nos modelos de contrato de locação de imóvel residencial, são comuns cláusulas como a seguinte:

“CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de xx meses, iniciando-se em xx/xx/xx com término em xx/xx/xx, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.”¹

Considerando o texto acima transcrito, responda:

- (i) Nos termos em que redigida, a cláusula será válida independentemente do prazo estipulado pelos contratantes?
- (ii) Por que razão os contratos de locação residencial costumam ser celebrados pelo prazo de 30 meses?

Exercício 2. *A* cedeu o uso de apartamento a seu sobrinho *B*, vindo de outra cidade, para que possa ali residir durante curso de graduação. Como contrapartida, *B* assumiu as despesas relacionadas ao imóvel. Passados dois anos, *A* pretende alienar o imóvel a *C*. Diante de tais circunstâncias, *B* deseja exercer o direito de preferência previsto no art. 27 da Lei n.º 8.245/1991. Alternativamente, deseja permanecer no imóvel após a alienação a *C*, nas mesmas condições acordadas com *B*. Com razão?

Exercício 3. Dado que o edifício em que localizado o apartamento não contava com garagem, *B* alugou vaga de estacionamento em local próximo. Seu tio *A* figurou no contrato de aluguel como fiador. Além disso, *B* depositou caução equivalente a três meses de aluguel. Após a alienação do apartamento a *C*, entretanto, *B* foi forçado a mudar-se e simplesmente deixou de pagar os alugueis relativos à vaga de estacionamento. Passados três meses, o proprietário da vaga comunicou *B* sobre a resolução do contrato e retenção do valor caucionado. Inconformado, *B* invoca o art. 37, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/1991, para sustentar a nulidade da cumulação de garantias e exigir a restituição do valor caucionado. Com razão?

¹ Texto colhido em 6.9.2020, no seguinte endereço:

www.lex.com.br/contrato_1127066_CONTRATO_DE_LOCACAO_DE_IMOVEL_RESIDENCIAL.aspx