

# LOCAÇÃO DE COISAS PRESTAÇÃO DE SERVIÇO EMPREITADA\*

*Rosane Meri Freese*

## INTRODUÇÃO

A locação é instituto de origem romana. Outros direitos antigos, como o germânico, também o conheceram.

Entre os romanos existiam três modalidades da locação referidos por Venosa (2002): a *locatio conductio rerum*, locação de coisas, pela qual o locador cedia ao locatário o uso de um bem mediante soma em dinheiro; a *locatio conductio operarum*, locação de serviço, pela qual um sujeito se comprometia a prestar serviço para o outro, mediante certo pagamento; e a *locatio conductio operis*, locação de obra ou empreitada, pela qual um sujeito encomendava o outro a execução de uma obra mediante pagamento de um preço.

A evolução do Direito modificou a classificação romana catalogando a moderna análise doutrinária, como sendo categorias distintas.

Hoje a expressão *locatio* corresponde exclusivamente ao contrato que visa proporcionar a alguém o uso e gozo, por tempo limitado, de coisa infungível e restituível, em troca de retribuição.

---

\* O presente trabalho foi apresentado na disciplina de Direito Civil IV - Contratos, contou com a contribuição dos colegas Edemir Nelson Bianchini e Eduardo Driessen de Souza, orientado pela prof<sup>a</sup> Beatris Chemin. Maio/2003.

O Código Civil trata “Da Locação de Coisas”, no Capítulo V, compreendendo os arts. 565 a 578, “Da Prestação de Serviço”, no Capítulo VII, os arts. 593 a 609 e “Da Empreitada”, no Capítulo VIII, os arts. 610 a 626.

A locação imobiliária é regulamentada pela Lei do Inquilinato, nº 8.245/91.

## 1 LOCAÇÃO DE COISAS

### 1.1 Conceitos e classificações

Segundo Venosa (2002), dentro do conceito tradicional, a locação é contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração, se compromete a fornecer-lhe ou a procurar-lhe, durante certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas), a prestação de um serviço (locação de serviços), ou, a execução de um trabalho determinado (empreitada).

Dispõe o art. 565 do CC, que “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

A locação é contrato bilateral e comutativo, sendo aplicável o princípio da exceção de contrato não cumprido dos arts. 476 e 477 do CC. Agrega as obrigações recíprocas e não envolve risco. É oneroso, porque ambas as partes obtêm proveito. É consensual, pois aperfeiçoa-se com o acordo de vontades. Constitui relação duradoura porque o decurso de tempo é essencial. Não é solene, porque a forma é livre, a lei não exige forma especial.

### 1.2 Elementos fundamentais da locação

Objeto: pode ser coisa móvel ou imóvel. O bem deve ser infungível; se fungível, será contrato mútuo. Alugam-se veículos, máquinas, lojas, residências, etc. Não se alugam energia elétrica, gás, calor, porque seu uso os consome. “Admite-se, no entanto, a locação de coisa móvel fungível quando o seu uso tenha sido cedido *ad pompam vel ostentationem* (para ornamentação), como uma cesta de frutas com adornos raros, por exemplo” (Gonçalves, 2002, p. 95).

Preço: é essencial para sua configuração, pois haverá comodato, e não locação, se o uso e o gozo da coisa forem cedidos a título gratuito. Será fixado pelas partes ou mediante arbitramento, ou ainda por ato governamental (aluguel de táxis,

por exemplo). Deve ser real, determinado ou ao menos determinável. Conforme entendimento de Gonçalves (2002), o pagamento, via de regra, é feito em dinheiro, mas nada impede que se convencie outro modo, podendo ser misto (parte em dinheiro e parte em obras, por exemplo). A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) veda a vinculação do aluguel à variação cambial ou ao salário mínimo, não admitindo a exigência de pagamento antecipado, salvo algumas exceções apontadas no art. 20, da lei. A falta de pagamento do aluguel enseja ao locador o direito de cobrá-lo sob pena a forma de execução, art. 585, IV, CPC, ou de pleitear a resolução do contrato.

Consentimento: pode ser expresso ou tácito. É capaz de locar quem tem poderes de administração. Não se exige, necessariamente, que seja proprietário, como ocorre com o inventariante em relação aos bens do espólio, com o usufrutuário, com os pais e outros representantes legais no tocante aos bens do representados, etc.

### **1.3 Capacidade**

A capacidade é aquela para os atos da vida civil em geral. O contrato de locação não transfere a propriedade. Não se trata de ato de disposição. São considerados atos de administração. O pai e o tutor podem dar em locação os bens dos pupilos, conforme Venosa (2002).

Há algumas regras de legitimação, como no condomínio, hipótese em que a coisa somente pode ser concedida em locação com o consentimento da maioria (CC, Capítulo VI, Subseção II, Da Administração do Condomínio).

A Administração Pública não está inibida de dar em locação desde que devidamente autorizada por lei.

### **1.4 Obrigações do locador e do locatário**

Na locação, sendo contrato bilateral, há obrigações que emergem para o locador e para o locatário. O elenco de obrigações recíprocas é consideravelmente alargado na Lei do Inquilinato (arts. 22 a 26).

De acordo com o art. 566, CC, o locador é obrigado:

- I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;
- II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

A principal obrigação é entregar e possibilitar o uso e fruição da coisa. A recusa na entrega da coisa pelo locador permite ação judicial para execução em

espécie. Impossibilitando-se a entrega por culpa do locador, responderá ele por perdas e danos. O locador tem a obrigação de proteger o locatário de embaraços e turbações de terceiros, respondendo também por vícios ou defeitos anteriores à locação, art. 568, CC. Aplicam-se os princípios dos vícios redibitórios.

Obrigação sucessiva do locador é manter a coisa no estado em que foi entregue. Se o bem deteriorar-se no curso da locação, sem culpa do locatário, este poderá pedir redução proporcional do aluguel ou rescindir o contrato, caso já não mais sirva para o fim colimado, art. 567, CC.

Conforme o art. 569, CC, o locatário é obrigado:

- I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
- II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;
- III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;
- IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

O desvio de uso implica infração legal da locação, autorizando o pedido de rescisão por parte do locador cumulável com indenização por prejuízos. O locador pode ingressar com ação para que o locatário cesse ou se abstenha do uso indevido, entendimento de Rizzardo (2001).

O locatário assume o dever de manutenção da coisa. O Código Civil estatuiu que o locatário deve tratar da coisa locada como se sua fosse. Desse modo, responderá por culpa se em caso de sinistro antepuser o salvamento de suas coisas em detrimento da coisa alugada.

O pagamento é essencial à locação. O inadimplemento caracteriza infração legal da locação, autorizando a rescisão e a retomada da coisa. Na locação predial, a ação de retomada será de despejo. Na locação de bens móveis, a pretensão de rescisão será acompanhada do pedido de reintegração de posse. A consignação em pagamento pode ser utilizada pelo locatário dentro dos pressupostos legais.

Pode ser estipulado no contrato, que o locatário, além de pagar o aluguel, responda também por impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado (art. 25, Lei 8.245/91).

Como garantia do recebimento dos aluguéis, tem o locador o penhor legal sobre os bens móveis que o inquilino tiver guarnecendo o prédio, art. 1.467, II, CC.

### **1.5 Prazos na locação**

“A locação por prazo determinado cessa de pleno direito findo o prazo, independentemente de notificação ou aviso. Terminada a relação contratual, pode o locador incontinenti pedir a retomada da coisa” (Venosa, 2002, p. 141). Presume-se prorrogada a locação, se deixar escoar o tempo sem reclamá-la, pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado, art. 574, CC.

A Lei do Inquilinato admite a denúncia vazia imediata após o término do prazo determinado em até 30 dias de seu escoamento.

Nas locações regidas pelo Código Civil, o locador arbitrará aluguel, caso a coisa não seja devolvida, art. 575, CC. Para Venosa (2002), trata-se de *aluguel-pena* a que se sujeita o locatário pela retenção indevida da coisa. Sua natureza é de cláusula penal, subordinando-se a seus princípios, inclusive à redução que pode ser feita pelo juiz.

Conforme art. 571, CC, é permitido ao locador reaver a coisa locada antes do vencimento do prazo, desde que seja ressarcido o locatário das perdas e danos resultantes. O locatário, também, poderá devolver a coisa locada ao locador, desde que pague, proporcionalmente a multa prevista no contrato. Esta norma é supletiva, podendo ser alterada pela vontade das partes, e não se aplica à locação de prédios urbanos, que tem regulamentação própria (art. 4º da Lei do Inquilinato).

### **1.6 Locações regidas pelo Código Civil e Leis Especiais**

O art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.245/91, proclama continuarem regidas pelo Código Civil e pelas leis especiais as locações: de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; de espaços destinados à publicidade; em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar. O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades. O interesse público não permite que essas locações se sujeitem ao regime privado. Os arrendamentos dos imóveis da União são regidos pelo Decreto-lei nº 9.760/46 e pelo Decreto-lei nº 6.874/44.

### **1.7 Locação de prédio urbano**

A Lei nº 8.245/91 e toda a legislação anterior, conhecida do inquilinato, destinaram-se a regular as locações de imóveis urbanos (art. 1º). Portanto, são excluídos do alcance da lei os bens móveis e os imóveis rurais.

Os tempos atuais colocam sob novas vestes o contrato de locação predial, transformando-o em um direito social, a exemplo do que ocorre com o contrato de trabalho e as relações de consumo, a meio-termo entre o direito privado e o direito público, como terceiro gênero (Venosa, 2002, p. 143).

O que caracteriza o imóvel urbano é sua destinação, e não sua localização. Portanto, imóvel situado em área rural, mas destinado à moradia ou ao comércio, deve ser considerado urbano para fins de locação e do direito que a rege. Os contratos que regulam a posse e o uso temporário da terra são: o arrendamento rural e a parceria, disciplinados pela Lei 4.504/64, Estatuto da Terra.

Conforme Rizzardo (2001), prédio, na acepção jurídica, pode ser edificado ou não. Um lote ou terreno vazio pode ser locado para fins comerciais ou industriais e até mesmo residenciais. No âmbito da lei, são reguladas, entre outras, as locações de: casas e apartamentos, armazéns, terrenos, galpões, boxes de mercados e outro tipo de construção que se preste ao comércio ou à indústria.

### **1.7.1 Locação residencial (arts. 46 e 47 da Lei 8.245/91)**

Nas locações residenciais foi ampliada a possibilidade da denúncia vazia, como adotada originalmente no Código Civil. O art. 46 estabeleceu que nas locações por escrito e com prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Dá-se, na hipótese, a resolução do contrato sem motivação (denúncia vazia). Se, findo o prazo e o locatário permanecer na posse do imóvel por mais 30 dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, art. 46, § 1º. Nesta última hipótese, poderá o locador reaver o imóvel a qualquer tempo, desde que notifique previamente o locatário, concedendo prazo de 30 dias para desocupação, art. 46, § 2º. A ação de despejo deve ser ajuizada imediatamente após o escoamento desse prazo de notificação, caso contrário perderá esta eficácia. Admite-se que a ação deva ser proposta nos 30 dias subseqüentes ao prazo da notificação, de acordo com Venosa (2002).

A locação ajustada por prazo inferior a trinta meses prorroga-se automaticamente e sem termo, admitindo a retomada somente nas hipóteses do art. 47, I a V (denúncia cheia ou motivada):

Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para

uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

### **1.7.2 Locação para temporada (arts. 48 a 50 da Lei 8.245/91)**

O art. 48, considera locação para temporada:

[...] aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram (Lei 8.245, 1991).

O dispositivo socorre situações transitórias, para atender a interesses tanto do locador como do locatário.

Como é exigido prazo determinado para a modalidade, há necessidade de contrato escrito. Deve constar do instrumento a finalidade da locação, se lazer, estudos, tratamento de saúde, etc., porque poderá ter influência na rescisão. Conforme art. 50, findo o prazo, se o locatário permanecer no imóvel em oposição do locador por mais 30 dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, segundo Venosa (2002).

A locação por temporada permite, por exceção, que o aluguel e encargos sejam recebidos antecipadamente. Também, podem ser exigidas quaisquer das formas de garantia previstas no art. 37 (fiança, aução real ou seguro de fiança). Justifica-se o pagamento antecipado tendo em vista tratar-se de contrato de curta duração.

### **1.7.3 Locação não residencial (arts. 51 a 57 da Lei 8.245/91)**

A locação não residencial simples é aquela destinada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial.

Também é considerada como locação não residencial aquela que é contratada por pessoa jurídica, art. 55, para residência de seus sócios, gerentes, diretores ou empregados.

O legislador passa a cuidar da locação não residencial no art. 51, o faz com relação à ação renovatória. O direito à renovação é disposição de norma cogente, por expressa referência do art. 45, não sendo possível a dispensa pelas partes. Não pode o contrato impedir ou dificultar o direito à renovação, porque qualquer cláusula nesse sentido é nula de pleno direito.

Esta lei atende a tendência jurisprudencial, que estende a proteção renovatória às sociedades civis com fins lucrativos, como dispõe do art. 51.

Para renovação exige-se contrato escrito com prazo determinado, além do período de cinco anos de locação.

O objeto da renovação é o contrato em vigência. Não haverá direito à renovação se não houver contrato escrito. Não pode ser renovado compulsoriamente o contrato que vige por prazo indeterminado.

Embora o prazo mínimo da lei seja de cinco anos, as partes podem contratar a renovação com prazo inferior. Os interessados não podem furta-se ao alcance da lei, mas podem a ela submeter-se voluntariamente, se desejarem, conforme Venosa (2002).

No âmbito da lei, em qualquer situação, englobando a locação não residencial também uma dependência residencial, a preponderância do uso comercial ou lucrativo é que deve ser examinada. Nesse caso, a residência será tratada como acessório da locação.

### **1.7.4 Disposições gerais sobre a locação (Lei 8.245/91)**

a) Alienação (art. 8º): se o prédio for alienado, poderá o adquirente denunciar a locação, salvo e for tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do Registro de Imóvel.

b) Morte (arts. 10 e 11): do locador, acarreta a transferência do contrato aos herdeiros; do locatário, a sub-rogação nos seus direitos e obrigações.



c) Em caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária (art. 12): a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, tendo o locador o direito de exigir a substituição do fiador ou o oferecimento de outras garantias previstas.

d) Cessão, Sublocação e Empréstimo (art. 13): a lei proíbe a transferência do contrato de locação e a cessão e sublocação do imóvel sem o consentimento expresso do locador. Exige a manifestação de vontade prévia e por escrito do locador para cessão, sublocação e empréstimo. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda pelos aluguéis que se venceram durante a lide, art. 16.

e) Direito de preferência (arts. 27 a 34): o inquilino tem preferência para a aquisição do imóvel em caso de alienação. Se for preterido no seu direito, poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositado o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requer no prazo de seis meses, a contar do ato no registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula, art. 33.

f) Garantias locatícias (art. 37): são especificadas três modalidades de garantia: caução, fiança e seguro fiança locatícia. Apenas uma dessas garantias é permitida, sob pena de nulidade, se exigida mais de uma modalidade. Constitui contravenção penal a exigência de pagamento antecipado do aluguel, salvo a hipótese de locação temporária, ou se a locação não estiver garantida por qualquer das referidas espécies, caso em que poderá o locador exigir do locatário o pagamento antecipado, até o sexto dia útil ao mês vincendo (arts. 20, 42, 43).

g) Ação de despejo por falta de pagamento (art. 62): o pedido poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e seus acessórios. O locatário poderá evitar a rescisão requerendo, no prazo da contestação, autorização para saldar o débito atualizado, incluídos os aluguéis que se vencerem até a data de pagamento, multas, juros, custas e honorários de advogado.

## 1.8 Jurisprudência

Ementa: Apelação Cível. **Locação. Ação de despejo cumulada com cobrança.** Encargos. As despesas com água, energia elétrica e impostos são encargos decorrentes do uso do imóvel e foram assumidos contratualmente pelo locatário. Multa moratória. Devida no percentual de 10%, conforme postulada na inicial e pactuada entre as partes. Juros moratórios de 1% ao mês. Cobrança legitimada em razão da expressa previsão contratual. Deram provimento. (Apelação

Cível nº 70006082499, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Ergio Roque Menine, julgado em 23/04/03).

Ementa: **Ação Renovatória**. Prazo para propositura. **Artigo 51, § 5º, da Lei n. 8.245/91. Decadência**. Julgamento antecipado. Cerceamento de defesa. Inocorrência. A ação renovatória pressupõe a anterior existência de contrato escrito e com prazo determinado, a ser proposta no mínimo seis meses antes do término. O prazo é decadencial e não se renova. Verificada a perda do direito de renovar o contrato de locação, pode o juiz promover o julgamento antecipado extinguindo o processo, incorrendo cerceamento de defesa. Recurso improvido. (Apelação Cível Nº 70005992938, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Claudir Fidelis Faccenda, julgado em 09/04/03).<sup>1</sup>

## 2 PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

### 2.1 Conceito, natureza e distinção de outros contratos

Constitui locação ou prestação de serviço “toda espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, contratado mediante retribuição” (art. 594, CC).

As regras do Código Civil têm caráter residual, aplicando-se somente às relações não regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código do Consumidor, sem distinguir a espécie de atividade prestada pelo locador ou prestador de serviço, que pode ser profissional liberal ou trabalhador braçal.

A prestação de serviço pode ser conceituada como o contrato sinalagmático pelo qual uma das partes, denominada prestador, obriga-se a prestar serviço a outra, denominada dono do serviço, mediante remuneração[...] o novo Código refere-se ao “prestador de serviço”, não adota a terminologia “dono do negócio”, talvez por entendê-la dúbia em determinadas situações; prefere referir-se à “outra parte”, perdendo a expressão para a compreensão técnica (Venosa, 2002, p. 185).

É contrato *bilateral*, pois gera direitos e obrigações para ambas as partes e como decorrência é oneroso; *consensual*, por se aperfeiçoar com simples acordos de vontades; e *comutativo*, porque impõe vantagens e obrigações recíprocas que se presumem equivalentes, conhecidas pelas partes, segundo Venosa (2002).

---

<sup>1</sup> Decisões jurisprudenciais pesquisadas na internet, página do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (<http://www.tj.rs.gov.br>).

Não se exige a forma escrita para consubstanciá-lo. Mormente na legislação trabalhista, os direitos do trabalhador estão detalhadamente protegidos, independentemente de qualquer formalidade que não a prestação pura e simples do serviço.

O art. 597, CC, estipula que a retribuição será paga após a prestação de serviço, se não houver de ser adiantada ou paga em prestações, em virtude de convenção ou costume.

Ao dono do serviço é vedado cobrar juros sobre o pagamento que tenha adiantado ao obreiro, nem sobre dívida alguma, pelo tempo do contrato, que ele esteja pagando com serviços. A remuneração é paga por aquele que contrata o prestador ou locador.

A maior dificuldade doutrinária é distinguir a prestação de serviço da empreitada. Conforme Venosa (2002), em ambos os casos, ocorre uma atividade pessoal em favor de outrem. A prestação de serviço seria locação de serviço em sentido estrito. A prestação de serviço não destaca o fim da obra, mas atividade do obreiro, em favor do dono do serviço, durante lapso de tempo. O prestador de serviço somente promete sua atividade em direção a um resultado com a entrega subsequente, mas a compreensão de cada ato da atividade já perfaz cumprimento de uma obrigação de meio. O que se entende na prestação de serviço é que cada parcela ou fração da atividade do agente constitui cumprimento da obrigação. A legislação trabalhista aplica-se unicamente, como regra geral, à prestação de serviço.

Segundo Rizzardo (2001), na empreitada, busca-se obra perfeita e acabada dentro do que foi contratado. Trata-se de critério finalíssimo. Desse modo, na empreitada há obrigação de resultado, enquanto na prestação de serviço há obrigação de meio. A diferença deve ser buscada na atividade contratada. Na empreitada, o empreiteiro compromete-se a uma atividade e à entrega de um resultado concluído. A obrigação somente ter-se-á por cumprida quando apresentado o resultado contratado.

Por extensão, apresenta-se a atividade precípua dos profissionais liberais, como médicos e advogados. Caracteriza-se como prestação de serviço, porque a cura do paciente buscada pelo médico e o ganho de causa buscado pelo advogado não são resultados que se possam garantir. Esses profissionais cumprem a obrigação à medida que desempenham sua atividade. Esses contratos colocam-se na esfera residual da prestação de serviço, embora também regulados por leis específicas. Não se submetem à legislação trabalhista, de acordo com Venosa (2002).

## **2.2 Objeto e alcance da prestação de serviço**

O objeto desse contrato é obrigação de fazer, uma conduta, tanto material, como intelectual. A lei não faz distinção quanto à natureza do serviço. Se o prestador não foi contratado para certo e determinado trabalho, entende-se que sua obrigação diz respeito a todos e qualquer serviço compatível com suas forças e condições, art. 601, CC. Não pode o dono do serviço exigir do prestador que faça o que seu físico ou seu intelecto não suporta.

Aspecto de relevância na prestação de serviço do Código (desvinculada do vínculo trabalhista) é sua natureza eventual e esporádica, embora esse não seja um critério absoluto de distinção. A prestação de serviço e o contrato de trabalho apresentam aspectos comuns, porque sua natureza é idêntica. Se definida a natureza trabalhista da relação, competente será a Justiça do Trabalho para dirimir qualquer conflito, conforme Diniz (2002).

## **2.3 Ausência de habilitação para a prestação de serviço**

O art. 606, do Código Civil, prevê:

O prestador de serviço contratado por tempo certo, ou por obra determinada, não se pode ausentar, ou despedir, sem justa causa, antes de preenchido o tempo, ou concluída a obra.

Parágrafo único. Se se despedir sem justa causa, terá direito à retribuição vencida, mas responderá por perdas e danos. O mesmo dar-se-á, se despedido por justa causa.

Essa disposição visa evitar o enriquecimento injusto. “Trata-se de situações correntias de prestação de serviço irregular, por quem não tenha habilitação legal ou regularização para a atividade” (Venosa, 2002, p. 191). Como exemplo, pode ocorrer com corretores não credenciados; agentes não autorizados; técnicos não diplomados; artesãos informais, em situações cuja atividade exige habilitação ou credenciamento legal.

O parágrafo único do art. 606, enfatiza, quando a proibição resultante de lei de ordem pública, a remuneração razoável é obstada. Não se aplica a segunda parte desse artigo. Em princípio, não pode ser remunerado quem exerce indevidamente, por exemplo, a medicina. Mas, em alguns casos, há que se atribuir remuneração razoável. Não existindo má-fé do contratante e perante os princípios da boa-fé objetiva e da finalidade social dos contratos, se houver resultado útil para o encomendante do serviço não pode ser negada a remuneração, ainda que fora dos parâmetros do razoável.

## 2.4 Duração do contrato

Para evitar prestação de serviço por tempo demasiado longo, caracterizando verdadeira escravidão, é limitado a quatro anos, no máximo, o prazo de duração do contrato (art. 598, CC).

A intenção da lei é evitar ligação indefinida do trabalhador com o dono do serviço. Admite-se como suficiente o prazo de quatro anos para conclusão de qualquer serviço. Nada impede, no entanto, que findo o prazo de quatro anos novo contrato seja firmado. O objetivo é permitir que a relação seja revista nesse período. O excesso de prazo não implica sua nulidade, mas ineficácia do prazo exorbitante, segundo Venosa (2002).

Contratado serviço por prazo indeterminado, a denúncia do contrato depende de prévio aviso, instituto absorvido de forma mais protetiva pela legislação trabalhista. Sobre prazo, dispõe o art. 599, CC:

Não havendo prazo estipulado, nem se podendo inferir da natureza do contrato, ou do costume do lugar, qualquer das partes, a seu arbítrio, mediante prévio aviso, pode resolver o contrato.

Parágrafo único. Dar-se-á o aviso:

I - com antecedência de oito dias, se o salário se houver fixado por tempo de um mês, ou mais;

II - com antecipação de quatro dias, se o salário se tiver ajustado por semana, ou quinzena;

III - de véspera, quando se tenha contratado por menos de sete dias.

O art. 602, CC, aproxima a locação de serviço da empreitada, ao proibir que o agente contratado por tempo certo, ou por determinada obra, não pode ausentar-se, ou despedir-se, sem justa causa, antes de preenchido o tempo ou concluída a obra. Como todo contrato, o de locação de serviço não pode ser desfeito unilateralmente pelo arbítrio da parte, antes de vencido o prazo. A cessação da prestação de serviço, no caso, ocasiona prejuízo ao dono, conforme Gonçalves (2002).

## 2.5 Extinção do contrato

Ocorre o término do contrato de prestação de serviço com a morte de qualquer das partes, bem como pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade de sua continuação, por força maior, art. 607, CC.

A alienação de prédio agrícola onde o serviço é prestado não rompe o contrato, com opção de o trabalhador continuá-lo com o novo adquirente ou com o locatário anterior, art. 609, CC.

O art. 603, CC, dispõe que se o prestador de serviço for despedido sem justa causa, o dono do serviço deverá pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocaria de então ao termo legal do contrato.

## 2.6 Jurisprudência

Ementa: Apelação. **Rescisão unilateral do contrato de prestação de serviços** telefônicos. 1. Não tendo a Companhia Telefônica procedido de acordo com o regulamento do serviço telefônico fixo comutado, impõe-se a manutenção da sentença que determinou a religação da linha telefônica do autor, cortada por falta de pagamento. Ausência de notificação prévia da rescisão contratual. Prorrogação do vencimento das contas que se caracteriza como renúncia ao direito de rescisão. 2. Afastamento da pena por litigância de má-fé, na medida em que plausível a tese apresentada pela demandada. 3. Ainda que concedida a tutela antecipada, possível nova suspensão da linha telefônica, se verificada posterior inadimplência, desde que a companhia telefônica proceda de acordo com a regulamentação pertinente. Apelo da ré parcialmente provido. (Apelação Cível Nº 70004385928, décima segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Orlando Heemann Júnior, julgado em 10/04/03).

Ementa: Apelações Cíveis. **Responsabilidade civil. Prestações de serviços de pavimentação inadequados.** Inundação da residência do autor. Prova técnica coligada ao autos que demonstra a deficiência na execução do esgoto pluvial quando a pavimentação da rua, fato que ensejou inundações na moradia do autor. Prejuízo moral e material comprovados. Pretensão de recálculo ou inexigibilidade as prestações do contrato rechacadas. Verba sucumbencial redimensionada. Apelo do autor parcialmente provido. Apelo da ré improvido. (9 fls D.) (Apelação Cível nº 70003612678, quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Marta Borges Ortiz, julgado em 21/11/02).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Decisões jurisprudenciais pesquisadas na internet, página do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (<http://www.tj.rs.gov.br>).

## **3 EMPREITADA**

### **3.1 Conceito e importância**

Para Venosa (2002), o contrato de empreitada possui ampla importância no mundo jurídico, pois são muitos os fins por ele alcançados. Encontra-se primeiramente ligado à construção civil, daí sua marcante relevância econômica. Pelo contrato de empreitada uma das partes, denominada empreiteiro, empresário ou locador, obriga-se a executar uma obra, mediante pagamento de um preço que outra parte, denominada dono da obra, comitente ou locatário, compromete-se a pagar.

No conceito de empreitada, identificam-se claramente três elementos do contrato: os sujeitos, o preço e a realização da obra. Instituto, também largamente utilizado para execução de obras públicas, apresenta particularidades de contrato de direito administrativo quando realizado por órgão estatal direto ou indireto, Diniz (2002).

A empreitada é contrato oneroso, pois ambas as partes obtêm um proveito, ao qual corresponde um sacrifício; sinalagmático, porque gera obrigações para ambas as partes; comutativo, cada parte pode antever os ônus e vantagens; consensual, aperfeiçoa-se com o acordo de vontades, independentemente de tradição; e não solene, pois a forma é livre.

O contrato de empreitada pode ser ajustado com prestação instantânea: pagar o preço quando terminada e entregue a obra. A modalidade usual é que se alongue no tempo, com pagamento em prestações periódicas, à medida que se executa a obra, porque, em regra, da empreitada emergem prestações de execução prolongada, segundo Venosa (2002).

A empreitada funda-se em uma obrigação de fazer. Esse fazer é qualificado, pois a atividade do empreiteiro deve satisfazer a certos critérios. Deve concluir certo trabalho, mas um trabalho particular que requer determinadas qualidades. O resultado materializado na obra objeto da empreitada decorre de habilidade, técnica, arte ou competência. Depende-se da habilidade do artífice ou artesão, da criatividade do arquiteto, da técnica do engenheiro, da ciência jurídica do advogado, etc.

### **3.2 Espécies**

O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho, empreitada de mão-de-obra ou de labor, ou com ele e os materiais, empreitada mista, é o que dispõe o art. 610, CC. Conforme Gonçalves (2002), diferentes são seus efeitos, especialmente no tocante aos riscos. Em ambas, o critério adotado é o da perda da coisa pelo dono (*res perit domino*). Na primeira, se a coisa perece,

antes da entrega e sem culpa do empreiteiro, quem sofre a perda é o dono da obra, por conta de quem correm os riscos, art. 612. E não havendo, também, mora do dono, o empreiteiro perde o salário, repartem-se, assim, os prejuízos, não havendo culpa qualquer dos contratantes. O empreiteiro fará jus à remuneração, se provar que a perda resultou de defeito dos materiais, e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade, art. 613. Na empreitada também de materiais, mista, os riscos correm por conta do empreiteiro, até o momento da entrega, art. 611, salvo se o dono estiver em mora de receber a obra. Neste último caso, os riscos dividem-se entre as duas partes.

Denomina-se construção sob administração o contrato em que o construtor se encarrega da execução de um projeto, mediante remuneração fixa ou percentual sobre o custo da obra, correndo por conta do proprietário os encargos econômicos do empreendimento, que é impulsionado à medida que este oferece os recursos necessários. Na empreitada, diferentemente, o construtor-empreiteiro assume os encargos técnicos da obra e também os riscos econômicos, e ainda custeia a construção por preço fixado de início, que não pode ser reajustado ainda que o material encareça e aumente o salário dos empregados. Apesar do art. 619, CC, só permitir reajuste do preço se convencionado por escrito, a jurisprudência o tem admitido, para evitar o enriquecimento ilícito do proprietário, se o trabalho foi executado a pedido verbal seu, ou com seu conhecimento e sem qualquer impugnação. O empreiteiro pode invocar direito de retenção para assegurar o recebimento do preço, se cumpriu todas as obrigações contratuais, de acordo com Venosa (2002).

Inserindo-se no contexto do Código de Defesa do Consumidor, se o dono da obra assim for qualificado, e na maioria das vezes o será, terá a proteção dessa lei. Nas disposições do Código Civil, o legislador presumiu a vulnerabilidade do dono da obra, impondo maiores responsabilidades ao empreiteiro.

### **3.3 Direitos e deveres do dono da obra**

As principais obrigações do dono da obra são de pagar o preço e receber a obra. O comitente não tem apenas o direito de receber a coisa, mas a obrigação de fazê-lo. Sua recusa injusta em receber possibilita o depósito judicial pelo empreiteiro, pois tal reflete responsabilidades decorrentes da mora, arts. 611 e 613, CC. Será possível ao comitente rejeitar a obra se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas, não a executando conforme o contratado ou na hipótese de defeitos, art. 615. Nesses casos, faculta-se ao comitente receber a coisa com abatimento do preço, em vez de enjeitá-la, art. 616.



Conforme Venosa (2002) é direito do comitente a verificação da obra, antes de seu recebimento. Deve ser lembrado que sempre se confere ao dono da obra direito de fiscalizar sua execução, embora não possa ele intervir diretamente no âmbito de atuação do empreiteiro. Essa fiscalização poderá ser sua, pessoal, ou de preposto seu, contratado para tal.

Quando o pagamento é fixado por etapas ou pelo que ordinariamente se denomina medição, a quitação de cada parcela presume a verificação de cada estágio da obra pelo comitente. O contrato ou os costumes podem, dispor ao contrário. Neste sentido dispõe o art. 614, CC:

Se a obra constar de partes distintas, ou for de natureza das que se determinam por medida, o empreiteiro terá direito a que também se verifique por medida, ou segundo as partes em que se dividir, podendo exigir o pagamento na proporção da obra executada.

§ 1º Tudo o que se pagou presume-se verificado.

§ 2º O que se mediu presume-se verificado se, em trinta dias, a contar da medição, não forem denunciados os vícios ou defeitos pelo dono da obra ou por quem estiver incumbido da sua fiscalização.

Se o contrato dispuser obrigação de receber a obra apenas concluída, essa obrigação é indivisível, não podendo o empreiteiro exigir que seja recebida parcialmente, segundo Rizzardo (2001).

O dono da obra não pode injustificadamente rescindir o contrato, após iniciada a execução, sem indenizar o empreiteiro das despesas e do trabalho feito, bem como pelos lucros cessantes calculados com base na conclusão da obra, art. 623, CC.

Na empreitada, é freqüente e necessária, dada a natureza do contrato, a colaboração do dono da obra para a boa consecução do empreendimento. Por exemplo, a ele cabe fornecer terreno, ceder espaço para maquinaria, obter autorizações em repartições públicas, etc. A falta de colaboração poderá, conforme o caso concreto, implicar inadimplemento, quando obstar ou dificultar a atividade do empreiteiro, entendimento de Venosa (2002).

### **3.4 Direitos e deveres do empreiteiro**

A obrigação principal do empreiteiro, é entregar a obra prevista, perfeita e acabada, conforme o contratado, no prazo avençado. A essa obrigação contrapõe-se seu direito de receber o preço.

O prazo fixado na empreitada para entrega da coisa, seja a entrega final, seja a finalização de etapas intermediárias, é elemento importante para a caracterização

da mora e do inadimplemento.

Na empreitada deve ser levada em conta a responsabilidade profissional do construtor, engenheiro, arquiteto ou afim, pois esta independe de avença contratual, decorrendo dos princípios gerais da responsabilidade civil geral e da extracontratual em particular, de acordo com Venosa (2002).

Quando o empreiteiro fornece os materiais, os riscos, se a empreitada é mista, correm por sua conta até a entrega. Aplica-se o princípio *res perit domino* (coisa perece por conta do dono). Como dono dos materiais nessa modalidade, deve suportar a perda. Se, no entanto, o dono da obra estiver em mora, aplica-se a parte final do art. 611, CC.

Se a empreitada é unicamente de labor, perecendo a coisa antes de entregue, sem mora do dono, nem culpa do empreiteiro, perderá este o salário, se não provar que a perda redundou de defeito nos materiais e que sobre eles reclamara a tempo perante o dono, por sua qualidade ou quantidade, art. 613, CC.

A doutrina refere-se à obrigação acessória do empreiteiro de aconselhamento ao dono da obra. O especialista deve aconselhar seu cliente sobre as condições de instalação e execução da obra.

### **3.5 Subempreitada**

“A subempreitada é negócio derivado do contrato principal no qual o empreiteiro assume o papel de dono da obra, ou comitente, em relação ao subempreiteiro” (Venosa, 2002, p. 211). No silêncio do contrato, nada impede que ocorra a subempreitada parcial, com freqüência, são necessários serviços que refogem à especialidade e capacidade técnica do empreiteiro. Na construção de imóvel, é usual o empreiteiro subempreitar a construção da parte hidráulica e elétrica, a edificação de telhado, a instalação de equipamento especiais etc. Perante o dono da obra responderá sempre o empreiteiro, salvo ressalva expressa. A subempreitada de toda obra é vedada no silêncio do contrato. A possibilidade de subempreitar pode decorrer dos costumes e das características da obra.

### **3.6 Verificação e recebimento da obra**

Pode ser convencionada a entrega da obra por partes (se a obra constar de partes distintas) ou só depois de concluída. Se o dono a recebe e paga o que lhe foi entregue, presume-se verificado e em ordem, art. 614 e § 1º, CC.

A verificação, realizada no final, não se confunde com a fiscalização exposta, que pode ser exercida no curso da empreitada. Do resultado da verificação decorrerá

o recebimento ou não da coisa. Realizada a verificação, não se manifestando o comitente em prazo razoável, há de se ter a obra como aceita. A falta de comunicação no prazo concedido ou razoável faz presumir aceitação. Pode ser tácita ou expressa, dependendo dos termos e da natureza do contrato, segundo Venosa (2002).

O dono da obra poderá enjeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas ou das regras técnicas em trabalho de tal natureza, ou recebê-la com abatimento do preço, art. 616, CC. Aplicam-se os princípios dos vícios redibitórios.

### **3.7 Extinção do contrato**

“O contrato extingue-se pelo cumprimento e pode resolver-se se um dos contratantes não cumpre qualquer das obrigações assumidas” (Gonçalves, 2002, p. 113). O recebimento da obra, sucessivo aos atos de verificação e aceitação, fixa o termo final do contrato de empreitada.

Extingue-se também a empreitada nas hipóteses de rescisão acenadas, quando imputa culpa ou inadimplemento a um, ou a ambos os contratantes, conforme Venosa (2002).

A morte do dono da obra não extingue o contrato, salvo se assim expressamente avençado. Nesse sentido se reporta o art. 626 do CC: “Não se extingue o contrato de empreitada pela morte de qualquer das partes, salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro.”

Refere Venosa (2002), que a falência do empreiteiro não acarreta automaticamente a extinção da empreitada, por força do art. 43 do Decreto-lei nº 7.661/45, Lei de Falências, porque os contratos bilaterais dependem da decisão do síndico sobre sua continuidade, de acordo com o interesse e conveniência da massa. Com a falência do dono da obra, o empreiteiro habilitar-se-á como credor, com privilégio especial, nos termos do art. 964, IV, CC, se o contrato referir-se à construção.

### **3.8 Responsabilidade do construtor**

Dispõe o art. 618 do CC:

Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Trata-se de cláusula legal aplicável a qualquer modalidade de construção, empreitada ou administração. O dispositivo legal enfatiza a aplicação desse prazo a obras consideráveis, isto é, de grande vulto, como acontece na construção de edifícios. Na empreitada, aplica-se a disposição tanto na de mão-de-obra, como na mista, embora existam autores que sustentem diferentemente, restringindo à empreitada mista (Venosa, 2002, p. 214).

O novo Código estabelece o prazo de 180 dias para a propositura da ação, a partir do aparecimento do defeito ou do vício. O prazo de cinco anos é definitivamente de decadência, esse prazo de 180 dias, que se reporta ao nascimento da ação (*actio nata*), mais se coaduna com os prazos de prescrição. De qualquer forma, o âmbito da prova, nessa ação, poderá ser o momento em que o vício foi conhecido, entendimento de Venosa (2002).

A responsabilidade deve ser vista em consonância com a responsabilidade profissional dos engenheiros, arquitetos e construtores.

### 3.9 Jurisprudência

Ementa: **Empreitada**. Preço total. **Legitimidade ativa**. Os apelados, contratantes da construção de uma casa, são parte legítima para a demanda de **rescisão do contrato por descumprimento contratual** e de ressarcimento dos valores pagos a maior, visto que eventual venda do imóvel não elide a pretensão pois não houve a cessão do contrato de empreitada. Taxa de administração. A taxa de administração, em se tratando de empreitada por preço total, está embutida no preço ajustado. Rescisão. Inadimplemento contratual se a ré deu motivo a rescisão, não há como exigir o pagamento do valor que extrapola o devido, considerado o andamento da obra. Multa por atraso injustificado. A multa prevista por atraso injustificado e devida no percentual contratado sobre o valor efetivamente pago pelos donos da obra e não sobre o valor da empreitada. Recurso de apelação improvido e provido em parte o adesivo. (Apelação Cível nº 70004821211, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Genacéia da Silva Alberton, julgado em 26/03/03).

Ementa: **Contrato de Empreitada**. **Resolução e indenização**. Havendo paridade entre a prestação e a contraprestação no contrato de empreitada firmado pelas partes, não há falar em resolução com indenização por perdas e danos, a ser paga pela empreiteira. Apelação desprovida. (7 fls D.) (Apelação Cível nº 70004382875, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Leo Lima, julgado em 19/12/02).

Ementa: Apelação Cível. Ação de indenização por danos materiais. **Subempreitada. Responsabilidade civil do dono da obra.** Negligência. O dono do prédio em reformas, que mantém equipe de engenheiros e arquitetos na obra, é solidariamente responsável pela reparação de danos sofridos por trabalhador, em razão de negligência com a instalação da rede elétrica, cujo defeito ocasiona choque elétrico neste, contratado para serviço que não envolvia eletricidade. Apelação desprovida. (6 fls.) (Apelação Cível nº 70000001404, Segunda Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. Lúcia de Castro Boller, julgado em 22/11/00).<sup>3</sup>

## CONCLUSÃO

Toda a estrutura da locação em nosso Código Civil antigo baseou-se na preponderância da posição jurídica do locador, levando em consideração que na maioria das vezes ele é o proprietário da coisa locada, o titular do capital. A mesma idéia orientou a prestação de serviço e a empreitada. As modificações sociais exigiram que outras estruturas fossem concebidas, mormente na locação de imóveis e na prestação da atividade laboral, derogando normas do Código.

Os contratos de locação têm por finalidade transferir a posse de determinado imóvel, equipamento, veículo, empresa, fazenda, a troco de determinada vantagem econômica. A prestação de serviço é toda espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, contratado mediante retribuição. Pelo contrato de empreitada, uma das partes obriga-se a executar uma obra, mediante pagamento de um preço que outra parte compromete-se a pagar. Os contratos mencionados possuem ampla importância no mundo jurídico, pois são muitos os fins por eles alcaçados.

As formas específicas dos dispositivos legais desses contratos advêm dos anos ou se não dos séculos pelos quais se tem tomado forma, se aperfeiçoando, e se adaptando à constante mudança de conceitos sociais, preservando as partes da instável situação financeira do país, e garantindo a prevalência do princípio da boa-fé nos negócios.

---

<sup>3</sup> Todas as decisões jurisprudenciais foram pesquisadas na internet, página do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (<http://www.tj.rs.gov.br>).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Código Civil**. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 07 maio. 2003.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 2003.

BRASIL. **Lei do Inquilinato**. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 02 maio. 2003.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 02 maio. 2003.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 3.

GONÇALVES, C. R. **Direito das Obrigações**: parte especial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 6.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Jurisprudência**. Porto Alegre, RS. Disponível em: <[http://www.tj.rs.gov.br/site\\_php/jprud/index.php](http://www.tj.rs.gov.br/site_php/jprud/index.php)>. Acesso em: 06 maio. 2003.

RIZZARDO, A. **Contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

VENOSA, S. S. **Direito Civil**: Contratos em Espécie. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 2.