

ALEC[®] NEWS

Uma publicação da ALEC - Associação Brasileira das Empresas Locadoras de Bens Móveis
| www.alec.org.br |

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Diminua os riscos da locação de máquinas com um contrato adequado



SEGURANÇA EM ALTURA COM PLATAFORMAS DE TRABALHO AÉREO

Conheça mais sobre as normas referentes às PTAs. **pág. 12**

PERSPECTIVAS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO SEGUNDO O SECOVI-SP

Seu papel na indústria da construção e as expectativas para o setor. **pág. 10**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Antes de adentrar nas implicações do contrato de locação de equipamentos para a construção civil, vale, por primeiro definir contrato, na sua essência.

Segundo a lição de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, contrato é "um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos", ou sinteticamente, é um acordo entre duas ou mais pessoas, em que são criadas obrigações recíprocas que possuem efeitos jurídicos.

São quatro principais princípios norteadores: o da autonomia da vontade, que se perfaz na liberdade de contratar, com quem e o que contratar, o princípio da relatividade, segundo o qual os efeitos do contrato só se manifestam entre as partes contratantes, o da força obrigatória, também chamada de *pacta sunt servanda*, segundo o qual tudo o que foi legalmente contratado faz lei entre as partes e, por fim, há o princípio da boa-fé objetiva, que defende a interpretação do contrato não apenas literalmente, mas sempre de acordo com a manifestação de vontade do agente no momento da contratação.

Em geral, os contratos nascem de uma fase de negociação preliminar, que em princípio não vincula as partes, pois estas debatem acerca de detalhes, preços, prazos, entre outros, verificando seus interesses em finalizar o contrato.

Durante essa fase, pode surgir uma proposta que terá como resposta a aceitação. Porém, quando esta não é totalmente aceita, a outra parte pode recusar a proposta ofertada ou então ofertar uma contraproposta, dando continuidade à negociação.

Tanto a proposta, quanto a contraproposta, essas sim, são vinculativas como prevê o art. 427 do Código Civil: "A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso".

No entanto, em algumas situações antes mesmo de ser formulada uma proposta, ainda nas negociações preliminares, pode surgir o que chamamos de responsabilidade pré-contratual, assim definida por ORLANDO GOMES: "Se um dos interessados, por sua atitude, cria para o outro a experiência de contratar, obrigando-o, inclusive, a fazer despesas para possibilitar a realização do contrato, e, depois, sem qualquer motivo, põe termo às negociações, o outro terá o direito de ser ressarcido dos danos que sofreu. Eis porque tais negociações nem sempre são irrelevantes. Há em verdade, uma responsabilidade pré-contratual."

Assim, é que se faz importante durante as tratativas de um contrato, ou mesmo na formulação de uma proposta, observar a possibilidade de seu cumprimento, para não arcar com prejuízos causados a outra parte. Nesse sentido RUI STOCO, cita a seguinte decisão:

"É devida a indenização por perdas e danos, uma vez comprovada a existência de promessa de locação de imóvel comercial não cumprida pelo promitente-locador, sendo irrelevante a inexistência de pré-contrato escrito. Não há indenização por lucros cessantes se não restou demonstrado com provas irrefutáveis a sua efetiva ocorrência" (TAMG – 2ª C. – Ap. – Rel. Carreira Machado – j. 19.2.92 – RT 695/185).

**14/SET
às 14h**

**LOCAL:
SEDE ALEC**

PALESTRA SOBRE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Ministrada pelo advogado Ricardo Trotta do Escritório Ricardo Trotta Sociedade de Advogados.

Para mais informações, acesse www.alec.org.br

Av. Mandaqui, 67 - Bairro do Limão
11 3965-9819 - alec@alec.com.br



Analisando o contrato de locação de equipamentos propriamente dito, vale ressaltar a definição do art. 565 do Código Civil: “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”.

Quanto à formação destes contratos é importante atentar-se para os requisitos de sua validade, pois eles envolvem o patrimônio principal da atividade das locadoras. Entre estes requisitos, estão o da capacidade dos agentes, que engloba sua idade (maiores de 18 anos, ou maiores de 16 e menores de 18 emancipados ou devidamente autorizados), a capacidade mental (o agente precisa estar em pleno gozo de suas faculdades mentais) e a capacidade para realizar determinado negócio (no caso de o locatário ser pessoa jurídica, o representante legal dela é quem deverá assinar o contrato, isoladamente ou em conjunto com outro, dependendo da previsão do estatuto social da empresa locatária. Também terá poderes para assinar o contrato, a pessoa com poderes outorgados por procuração dos sócios).

Outro requisito importante é a presença de duas testemunhas, que devem, impreterivelmente, assinar os contratos, isso porque somente assim é possível provar o consentimento dos contratantes, bem como a vontade no momento da contratação, que como já visto, pode ser essencial no momento de interpretar o contrato, de acordo com o princípio da boa-fé objetiva.

Outra providência importante para se precaver é anexar ao contrato uma relação com todos os equipamentos que poderão ser retirados, contendo o valor destes bens, devidamente assinado pela locatária, para efeito de indenização em caso de avarias ou perdas dos equipamentos quando da devolução dos mesmos à locadora.

Por fim, é importante se atentar na forma de controle dos equipamentos retirados e devolvidos na locação, normalmente feito através de notas fiscais de remessa e devolução.

Para que não sejam suscitadas dúvidas a respeito dos valores contidos nessas notas, da quantidade e condições dos equipamentos devolvidos, é indispensável o aceite de um representante das locatárias.

Ricardo Trotta, Eduardo Carvalho e Talita Castro
Escritório Ricardo Trotta Sociedade de Advogados

Para assegurar ainda mais as locadoras à integridade de seu patrimônio e diminuir os riscos de sua atividade, algumas cláusulas são essenciais, como as que prevêem:

A responsabilidade da locatária com relação à perda ou danos causados aos equipamentos
Data de vencimento do aluguel, estipulando multa com relação ao atraso no pagamento ou descumprimento de cláusulas contratuais
Impossibilidade de sublocação ou empréstimo dos equipamentos a terceiros
Prazo da locação e possibilidade de prorrogação
Forma de como deverão ser retirados e transportados os equipamentos
Responsabilidade da locatária com relação aos encargos trabalhistas de seus empregados
Responsabilidade com relação à manutenção e operação dos equipamentos, bem como com relação aos possíveis acidentes que possam ser causados
Condições de reajuste dos aluguéis
Responsabilidade nos casos de furto, roubo ou, ainda, caso fortuito ou força maior
Formas de dissolução do contrato

