



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A LIBERDADE NEGOCIAL E A PARAMETRIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO  
PROCESSUAL ATÍPICO, APLICADO AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS  
URBANOS

Diogo dos Santos

Rio de Janeiro  
2023

DIOGO DOS SANTOS

A LIBERDADE NEGOCIAL E A PARAMETRIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO  
PROCESSUAL ATÍPICO, APLICADO AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS  
URBANOS

Artigo científico apresentado como exigência  
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato  
Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do  
Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:  
Ubirajara da Fonseca Neto  
Rafael Mario Iorio Filho

Rio de Janeiro  
2023

## A LIBERDADE NEGOCIAL E A PARAMETRIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL ATÍPICO, APLICADO AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Diogo dos Santos

Graduado pela Universidade Veiga de Almeida.  
Advogado.

**Resumo** – o Código de Processo Civil de 2015 aboliu o defasado conceito doutrinário que sempre retratou o processo judicial como um campo de partes divergentes, com interesses antagônicos, diante de um juiz protagonista. O processo assume um modelo onde seus sujeitos cooperam entre si para que se alcance, em tempo razoável, uma decisão adequada. A liberdade negocial e o autorregramento da vontade, concretizados nos negócios processuais atípicos, tornam-se importantes instrumentos na promoção da celeridade e da efetividade processual. Contudo, a parametrização da liberdade negocial das partes é fundamental para a verticalidade entre as convenções e os preceitos processuais. Neste contexto, o presente estudo visa explorar a aplicação dos negócios processuais atípicos no âmbito da locação de imóveis urbanos.

**Palavras-chave** – Direito Processual Civil. Liberdade Negocial. Negócio Jurídico Processual Atípico. Parametrização. Locação de Imóveis Urbanos.

**Sumário** – Introdução. 1. A atipicidade como meio de autorregramento da vontade na gestão do processo: uma análise dos negócios processuais atípicos pelo Superior Tribunal de Justiça. 2. Os limites à aplicabilidade dos negócios processuais atípicos nas locações de imóveis urbanos. 3. A parametrização da Liberdade Negocial como forma de garantia do equilíbrio entre as convenções e os princípios processuais. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O presente artigo científico discute a parametrização do negócio jurídico processual atípico aplicado aos contratos de locação de imóveis urbanos, à luz da liberdade negocial. Procura-se demonstrar as balizas até então estabelecidas pelo Superior Tribunal de Justiça para a salvaguarda do equilíbrio entre a autonomia da vontade das partes ao celebrarem convenções processuais e os princípios basilares do processo.

Com esse intuito, abordam-se entendimentos jurisprudenciais da Corte Superior de Justiça acerca da matéria com o fim de se conseguir identificar o ponto de coexistência entre o direito ao autorregramento da vontade e os parâmetros definidos ao negócio jurídico processual aplicado aos contratos de locações de imóveis urbanos.

A autonomia convencional conferida aos contraentes para que estipulem previamente mudanças no processo assume importante papel na promoção da celeridade e da efetividade

das demandas locatícias submetidas ao Judiciário. Contudo, a necessidade da garantia da verticalidade entre as convenções e os princípios processuais impõe a reflexão: quais os limites à liberdade negocial das partes nos contratos de locação de imóveis urbanos?

O tema ainda é tratado com certa timidez pela jurisprudência do Tribunal Superior. Entretanto, merece especial atenção, uma vez que o mercado de locações ostenta relevante posição na economia nacional e, diante do grande número de imóveis locados no Brasil, comumente os desacordos entre locadores e locatários desembocam nos tribunais pátrios.

Nesta perspectiva, a pesquisa tenciona demonstrar que a supervisão do Poder Judiciário sobre as convenções processuais atípicas nos contratos de locação de imóveis urbanos é ainda inafastável para a preservação dos postulados essenciais do processo.

No primeiro capítulo, procura-se investigar a tendência do Superior Tribunal de Justiça na análise da validade de negócios jurídicos processuais atípicos aplicáveis aos contratos de locação.

No segundo capítulo, intenta-se comprovar a inafastável atuação do Judiciário no estabelecimento de balizas à liberdade negocial processual das partes com vistas a salvaguarda da ordem pública processual.

Por fim, o terceiro capítulo propõe-se a defender a necessidade de um controle jurisdicional sobre os negócios processuais que condicione a validade das convenções à observância dos preceitos fundamentais do processo, mas que, ao mesmo tempo, prestigie o autorregramento da vontade e a liberdade negocial das partes consagradas no Código de Processo Civil.

A pesquisa é desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, dado que o pesquisador elege uma cadeia de proposições hipotéticas, as quais confia serem apropriadas à análise do tema do trabalho para o alcance dos argumentos que as comprove ou mesmo rejeite-as.

Com esse propósito, a abordagem da temática do presente estudo jurídico é necessariamente qualitativa, valendo-se da bibliografia apropriada ao assunto em comento para firmar a sua tese.

## **1. A ATIPICIDADE COMO MEIO DE AUTORREGRAMENTO DA VONTADE NA GESTÃO DO PROCESSO: UMA ANÁLISE DOS NEGÓCIOS PROCESSUAIS ATÍPICOS PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

O conceito de negócio jurídico começou a ser inserido no âmbito do direito material pela doutrina alemã, havida a sua primeira edição como norma no Código Civil alemão de

1900. A literatura alemã desenvolveu a concepção de negócio jurídico com base na teoria do ato jurídico como a manifestação de vontade capaz de criar efeitos jurídicos, decorrentes ou não de norma específica<sup>1</sup>.

Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona<sup>2</sup> atualizam a concepção primitiva e definem negócio jurídico como sendo “a declaração de vontade, emitida em obediência aos seus pressupostos de existência, validade e eficácia, com o propósito de produzir efeitos admitidos pelo ordenamento jurídico pretendidos pelo agente”.

No tocante ao negócio jurídico processual, embora o conceito do instituto respeite a terminologia adotada pela teoria geral do direito, há que se dizer que, diversamente do que ocorre, em geral, nos negócios jurídicos de direito privado, que resultam de interesses contrapostos, e conseqüentemente geram situações jurídicas antagônicas, o negócio jurídico no processo, via de regra, decorre de interesses convergentes dos agentes<sup>3</sup>.

Não há dúvidas de que é do interesse comum dos litigantes que se chegue a uma solução para a demanda de maneira justa e célere. De igual modo, as partes aspiram que a atividade jurisdicional seja prestada de modo a produzir o máximo de resultados com o mínimo dispêndio de tempo e de custas empregadas no processo.

Nessa lógica, ainda que de maneira bastante tímida, o Código de Processo Civil de 1973<sup>4</sup> já previa a possibilidade das partes promoverem alterações no procedimento em situações específicas. Contudo, a exemplo de Cândido Dinamarco<sup>5</sup> e Daniel Mitidiero<sup>6</sup>, a doutrina à época negava-se em reconhecer a existência de negócios jurídicos processuais, defendendo que os atos de vontade promovidos pelas partes não teriam o condão de produzir no processo efeitos para além daqueles já previstos pela própria lei.

Uma importante mudança de entendimento se observa a partir de meados do ano de 2006, quando a doutrina começa a admitir a possibilidade da celebração de negócios

---

<sup>1</sup>BONINI, Paulo Rogério. *Apontamentos sobre o tratamento legal da manifestação da vontade nos negócios jurídicos*. Disponível em: <[<sup>2</sup>GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO. \*Manual de Direito Civil\*. 6. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 232.](https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc08.pdf#:~:text=Apontamentos%20sobre%20o%20tratamento%20legal%20da%20manifesta%C3%A7%C3%A3o,3.2.%20A%20liberdade%20negocial%20como%20paradigma%20relativo%3B%204.></a>. Acesso em: 07 abr. 2023.</p></div><div data-bbox=)

<sup>3</sup>ALVIM, Arruda. *Manual de Direito Processual Civil*. 18. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019, p. 14.1.

<sup>4</sup>BRASIL. *Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973*. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm). Acesso em: 08 abr. 2023.

<sup>5</sup>DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil*. 6. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 484.

<sup>6</sup>MITIDIERO, Daniel Francisco. *Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo: Memória Jurídica, 2004, p. 382.

processuais de natureza convencional entre as partes com o intuito de produzirem efeitos no processo, bem assim o relevante estudo acerca do tema de Leonardo Greco<sup>7</sup>.

Nasce, então, o Código de Processo Civil de 2015<sup>8</sup>, privilegiando os mecanismos de cooperação privada entre todos os sujeitos do processo, a fim de que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva, enaltecendo uma maior participação das partes do processo na busca por uma solução mais adequada à satisfação de seus interesses.

Assim, o CPC de 2015, não somente reedita a regra contida no artigo 158 do revogado Código de Processo Civil de 1973, hoje disposta no artigo 200, como insere em seu artigo 190<sup>9</sup> a cláusula geral de convenções processuais.

Se outrora vigorava a tipicidade dos efeitos decorrentes dos atos de vontade praticados pelas partes, indubitavelmente, o artigo 190 do CPC abre caminho para a atipicidade da negociação sobre o processo.

A esse propósito, sustenta Fredie Didier Júnior que o disposto no *caput* do artigo 190 do CPC “é uma cláusula geral, da qual se extrai o subprincípio da atipicidade da negociação processual. Subprincípio, porque serve à concretização do princípio de respeito ao autorregramento da vontade no processo”<sup>10</sup>.

Conquanto a cláusula geral de negociação disponha que as convenções são celebradas entre as partes, por óbvio, os acordos processuais estabelecidos impactam a atuação do juiz. Salieta Antonio do Passo Cabral<sup>11</sup> que negar ao juiz a atribuição de parte de um negócio processual não importa em afirmar que o magistrado não participe da convencionalidade processual.

E, nesse seguimento, o célebre doutrinador assenta que, no tange aos acordos processuais, a atividade do Estado-juiz se desdobra em duas funções fundamentais: a de incentivar o uso dos instrumentos autocompositivos e a do controle ou fiscalização das convenções<sup>12</sup>.

A novel temática positivada no artigo 190 do CPC tem sido sistematicamente enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça, mormente no que se refere aos limites das convenções e o controle judicial dos negócios processuais atípicos pactuados entre as partes.

---

<sup>7</sup>GRECO, Leonardo. *Os atos de disposição processual: primeiras reflexões*. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/23657/16714>>. Acesso: 08 abr. 2023.

<sup>8</sup>BRASIL. *Lei n. 13.105*, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 10 abr. 2023.

<sup>9</sup>*Ibid.*

<sup>10</sup>DIDIER JUNIOR, Fredie. Negócios jurídicos processuais atípicos no Código de Processo Civil de 2015. *Revista Brasileira da Advocacia*, v. 1, jun 2016, p. 380.

<sup>11</sup>CABRAL, Antonio do Passo. *Convenções Processuais*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 227.

<sup>12</sup>*Ibid.*, p. 227-228.

Nas oportunidades em que se inclinou sobre a matéria, o Superior Tribunal de Justiça ressaltou a potencialidade da atipicidade como instrumento de efetividade à tutela jurisdicional ao permitir a configuração do procedimento estático previsto em lei às peculiaridades do caso. Todavia, a Corte Superior de Justiça também tem salientado que a liberdade negocial se sujeita às limitações impostas pelo Estado Democrático de Direito, a fim de que se garanta o exercício dos direitos sociais e individuais e a justiça<sup>13</sup>.

Nesse exato sentido, merece destaque o fragmento do voto do Ministro Relator Luis Felipe Salomão, no julgamento do Recurso Especial n. 1810444/SP:

[...] ganha destaque a sistematicidade com que o novo Código de Processo Civil articulou uma cláusula geral de negociação, consagrando a atipicidade como meio apto à adequação das demandas às especificidades da causa e segundo a conveniência dos litigantes, sempre, é claro, moldada pelos limites impostos pelo ordenamento jurídico [...]<sup>14</sup>.

Mesmo entendimento já havia registrado a Ministra Nancy Andrichi<sup>15</sup>, na relatoria do REsp n. 1738656/RJ, acerca do controle judicial dos negócios processuais atípicos. Naquele julgamento, consolidou-se a tese de que cabe ao Poder Judiciário realizar o controle de validade do negócio jurídico processual atípico e a necessidade de interpretar-se restritivamente a abrangência dos acordos, tudo de modo a se garantir a fiscalização das convenções no curso da lide<sup>16</sup>.

Ainda, no recente julgamento do REsp n. 1924452/SP, o Ministro Relator Ricardo Cueva<sup>17</sup> em seu voto assentou a necessidade da convergência entre os sujeitos litigantes, sem a qual o ajuste processual não pode se concretizar, à luz do que dispõe a norma geral do negócios processuais disposta no artigo 190 do CPC.

Finalmente, a partir da análise da jurisprudência recente atinente ao tema é possível constatar que a Corte Superior de Justiça têm prestigiado o instituto do negócio processual e

---

<sup>13</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n. 1810444/SP*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=121484851&num\\_registro=201803376440&data=20210428&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=121484851&num_registro=201803376440&data=20210428&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 11 abr. 2023.

<sup>14</sup>*Ibid.*

<sup>15</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n. 1738656/RJ*. Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201702643545&dt\\_publicacao=05/12/2019](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201702643545&dt_publicacao=05/12/2019)>. Acesso em: 11 abr. 2023.

<sup>16</sup>MEDEIROS NETO, Elias Marques de. *Posições do Superior Tribunal de Justiça sobre os negócios jurídicos processuais*. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/cpc-na-pratica/383882/posicoes-do-stj-sobre-os-negocios-juridicos-processuais>>. Acesso: 08 abr. 2023.

<sup>17</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Resp. n. 1924452/SP*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=91&documento\\_sequencial=162733846&registro\\_numero=202100560917&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20221010&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=91&documento_sequencial=162733846&registro_numero=202100560917&peticao_numero=&publicacao_data=20221010&formato=PDF)>. Acesso em: 11 abr. 2023.

fomentado a celebração de convenções processuais. Ao mesmo tempo, verifica-se a busca por equilibrar e conciliar os interesses públicos e privados presentes no processo, o que se dá através do controle por parte dos órgãos jurisdicionados.

## **2. OS LIMITES À APLICABILIDADE DOS NEGÓCIOS PROCESSUAIS ATÍPICOS NAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

A cláusula geral de negociação inserta no Código de Processo Civil consagra a atipicidade como meio eficiente de ajustamento das demandas às especificidades da causa e de seus litigantes, com vistas à efetiva promoção do direito discutido.

Como visto, as convenções processuais entabuladas pelas partes estarão sempre condicionadas às limitações impostas pelo próprio Estado Democrático de Direito, delineado pelo ordenamento jurídico.

Asseveram Eduardo Cambi e Aline Regina das Neves que “os negócios processuais têm limites. O processo civil é instituto do direito público e dispõe de contornos e garantias de ordem constitucional que não podem ser objeto de transação das partes”<sup>18</sup>.

Frise-se que reconhecer a inafastabilidade do balizamento dos negócios processuais não importa em anuir com a imposição de limites extremos que restrinjam o autorregramento da vontade a ponto de esvaziar o manejo do negócio jurídico processual<sup>19</sup>.

Contudo, do mesmo modo que o autorregramento da vontade assiste ao direito fundamental à liberdade, também os demais princípios constitucionais protegem a outros direitos fundamentais. Daí a necessidade de se encontrar um ponto de coexistência harmônica entre eles no que tange à aplicabilidade dos negócios processuais atípicos.

Nesta direção, merece destaque a lição de Antonio do Passo Cabral:

Mas o exercício da autonomia das partes através de convenções processuais encontra também um obstáculo ou limite externo, que se lhes coloca em razão da previsão concomitante de outros direitos fundamentais correlatos, que podem entrar em colisão com a liberdade dos convenientes e impor restrições<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup>CAMBI, Eduardo; NEVES, Aline Regina das. Flexibilização procedimental no novo Código de Processo Civil. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, v. 16, n 64, p. 219-259, out. 2015.

<sup>19</sup>BUCHMANN, Adriana. *Limites Objetivos ao Negócio Processual Atípico*. 2017. 395 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2017.

<sup>20</sup>CABRAL, *op. cit.*, p. 331.

É justamente da imposição de limites externos ao autorregramento por meio dos negócios processuais que surge a maior das questões do presente estudo: o que deve ser limitado e quem está autorizado a pôr tais limites<sup>21</sup>.

Somente a consolidação da jurisprudência atinente à temática, ainda escassa, poderá oferecer a precisão para se afirmar os negócios processuais atípicos possíveis ou não de serem convenionados<sup>22</sup>. Assim, na certeza de que o conhecimento sobre quais seriam essas balizas revela-se casuístico, não se pretende analisar a infinidade de possibilidades de convenções processuais, mas, tentar alcançar os critérios mínimos aplicáveis à sua parametrização.

No tocante às locações urbanas, é de senso comum que a liberdade negocial conferida aos contratantes para que estipulem previamente mudanças no procedimento, a fim de ajustá-lo ao melhor interesse das partes, assume importante papel na promoção da celeridade e da efetividade das demandas locatícias submetidas ao Poder Judiciário.

Porém, por óbvio, também naqueles negócios processuais atípicos de aplicabilidade às locações de imóveis, a autonomia das partes deve respeitar normas de ordem pública e interesses de terceiros, assim como aos preceitos basilares do processo<sup>23</sup>.

Destaque-se que a própria Lei n. 8.245/91<sup>24</sup>, que regula as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, traz em seu bojo a regra genérica de vedação às partes em disporem no contrato de locação cláusulas que elidam os objetivos da Lei Inquilinária<sup>25</sup>.

Sylvio Capanema de Souza instrui que o disposto na Lei do Inquilinato ganha maior relevo justamente com o advento da nova ordem jurídica que “impõe um equilíbrio não apenas econômico, mas também ético, a envolver todas as relações contratuais”<sup>26</sup>.

Para Marcelo Mazzola, via de regra, o que a Lei de Locações não proibir expressamente poderá ser pactuado pelas partes. Já em relação às convenções de natureza

---

<sup>21</sup>LORENZETTI, Ricardo Luis. *Fundamentos do direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 131.

<sup>22</sup>ARANTES, Isabella Branquinho; MILAN, Victor Hugo Polim. Negócios Jurídicos Processuais Aplicados aos Contratos de Locação de Imóveis Urbanos. *Revista de Iniciação Científica e Extensão da Faculdade de Direito de Franca*, São Paulo, v. 3, n 1, p. 327, jun. 2018.

<sup>23</sup>*Ibid.*, p. 344.

<sup>24</sup>BRASIL. *Lei n. 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2023.

<sup>25</sup>*Ibid.*

<sup>26</sup>SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 9. ed. rev. ampl. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 190.

procedimental e que repercutam no processamento das ações judiciais e nos poderes do julgador, o limite será a ordem pública processual<sup>27</sup>.

A propósito, já existem diversos Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis que intentam a orientar no sentido da regulação dos negócios jurídicos processuais atípicos.

Sobre a temática, a título de exemplo, merece transcrição um dos enunciados formulados pelos doutrinadores processualistas cíveis que, por seu turno, encontra nítida aplicação nas questões locatícias:

19. (art. 190) São admissíveis os seguintes negócios processuais, dentre outros: pacto de impenhorabilidade, acordo de ampliação de prazos das partes de qualquer natureza, acordo de rateio de despesas processuais, dispensa consensual de assistente técnico, acordo para retirar o efeito suspensivo de recurso, acordo para não promover execução provisória; pacto de mediação ou conciliação extrajudicial prévia obrigatória, inclusive com a correlata previsão de exclusão da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de exclusão contratual da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de disponibilização prévia de documentação (pacto de disclosure), inclusive com estipulação de sanção negocial, sem prejuízo de medidas coercitivas, mandamentais, sub-rogatórias ou indutivas [...] (Grupo: Negócio Processual; redação revista no III FPPC- RIO, no V FPPC-Vitória e no VI FPPC-Curitiba)<sup>28</sup>

Finalmente, é possível partir da premissa de que em se tratando de direitos que admitam autocomposição, entre partes plenamente capazes, os negócios processuais atípicos aplicáveis às locações de imóveis urbanos somente ganham limites quando haja invalidade ou nulidade à luz do ordenamento jurídico, situação de abusividade, tal como a inserção em contrato de adesão, ou, ainda, quando alguma das partes se encontrar em situação manifesta de vulnerabilidade<sup>29</sup>.

Também o Enunciado 132 do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis corrobora a essa premissa ao conduzir que “além dos defeitos processuais, os vícios da vontade e os vícios sociais podem dar ensejo à invalidação dos negócios jurídicos atípicos do art. 190”<sup>30</sup>.

<sup>27</sup>MAZZOLA, Marcelo. *As incursões do Novo CPC na Lei de Locações*. Disponível em: <[https://rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/#\\_ftn19](https://rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/#_ftn19)>. Acesso: 13 jun. 2023.

<sup>28</sup>FORUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS. *Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis*. Disponível em: <<https://www.dropbox.com/s/i4n5ngh49y1b1f4/Carta%20de%20Florian%C3%B3polis.pdf?dl=0>> Acesso em: 14 jun. 2023.

<sup>29</sup>MEIMES, Marco. *A Convenção Processual Aplicada à Locação Urbana*. Disponível em: <<https://santossilveiro.com.br/artigo.php?c=6ac5ea0b-a601-4100-a000-8e14fc889cc4#:~:text=A%20pr%C3%B3pria%20Lei%20de%20Loca%C3%A7%C3%B5es%20e%20n%C2%BA%208.245%20e%20prevedo,todos%20constant%20do%20T%C3%ADtulo%20II%20da%20citada%20lei.>>. Acesso: 14 jun. 2023.

<sup>30</sup>FORUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS, *op. cit.*

Conclui-se, assim, que não sendo o caso da incidência de alguma das hipóteses de invalidade ou nulidade, abusividade e fragilidade de um dos agentes, é plenamente lícita a livre pactuação de acordos processuais atípicos nas locações de imóveis urbanos em prestígio ao autorregramento da vontade de locadores e locatários.

### **3. A PARAMETRIZAÇÃO DA LIBERDADE NEGOCIAL COMO FORMA DE GARANTIA DO EQUILÍBRIO ENTRE AS CONVENÇÕES E OS PRINCÍPIOS PROCESSUAIS**

Os capítulos anteriores destacaram a maior relevância que o Código de Processo Civil atual outorgou à liberdade negocial através da cláusula geral de negociação, que se consubstancia em uma “técnica de construção, consensual e justa, de um procedimento individualizado e adequado ao caso concreto, eliminando impasses e garantindo a máxima efetividade dos princípios do processo justo”<sup>31</sup>.

Diante da imperatividade do controle da validade dos negócios processuais atípicos, nomeadamente o capítulo segundo tratou das limitações impostas ao negócio processual atípico nas locações de imóveis urbanos, esboçando parâmetros, gerais e específicos, que constituam as bases mínimas para que o exercício da autorregulação não viole princípios e garantias fundamentais do processo.

Contudo, consoante já delineado anteriormente, a imposição de limites à aplicabilidade das convenções processuais nas locações de imóveis urbanos não pode operar como meio a inutilizar o manejo do negócio jurídico processual atípico<sup>32</sup>, mas “como um modo de pôr em câmera lenta o progresso, em área onde as inseguranças são muitas, e os riscos, grandes”<sup>33</sup>.

Se por um lado há a preocupação de que as convenções processuais não transgridam garantias elementares ao processo, não se pode desconsiderar que também a autonomia das partes encontra razão no direito constitucional à liberdade<sup>34</sup>. Assim, o grande desafio à parametrização da liberdade negocial das partes reside em buscar a coexistência harmônica

---

<sup>31</sup>GAIO JÚNIOR, Antônio Pereira; GOMES, Júlio César dos Santos; FAIRBANKS, Alexandre de Serpa Pinto. Negócios jurídicos processuais e as bases para a sua consolidação no CPC/2015. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 42, n 267, p. 43-73, mai. 2017.

<sup>32</sup>BUCHMANN, *op. cit.*, p. 161.

<sup>33</sup>LORENZETTI, *op. cit.*, p. 118.

<sup>34</sup>CABRAL, *op. cit.*, p. 331.

entre o publicismo e o privatismo, a fim de se encontrar as balizas da negociabilidade no limiar da atuação legítima do autorregramento da vontade<sup>35</sup>.

Antônio do Passo Cabral ensina que, para equacionar esse balanceamento, o aplicador precisa verificar em que medida o exercício da autonomia pode ultrapassar outras garantias<sup>36</sup>:

Aqui queremos propor um método em três etapas para trabalharmos com cláusula geral de negociação do art. 190 do CPC/2015. Pensamos que a chave é analisar o âmbito de proteção dos direitos fundamentais processuais envolvidos, conciliá-los com a autonomia das partes e proteger o seu núcleo essencial<sup>37</sup>.

Segundo Antonio do Passo, a primeira etapa do método proposto consiste em identificar os direitos fundamentais envolvidos na convenção disposta<sup>38</sup>. A título de exemplo, no tocante aos negócios processuais aplicados aos contratos de locação de imóveis urbanos, é possível citar a convenção de cláusula de mandato recíproco, por meio da qual locatário e fiadores outorgam poderes para o recebimento de citação e intimações nas ações decorrentes do contrato. As garantias fundamentais afetadas pelo negócio processual entabulado seriam a ampla defesa e o contraditório.

Nesta fase inicial, deve-se analisar se já há algum negócio processual típico similar ao convencionado do qual se possa extrair parâmetros de controle, a fim de testá-los em relação à convenção atípica entabulada. Em seguida, verifica-se se o acordo em análise fere o núcleo essencial dessas garantias fundamentais<sup>39</sup>.

Em um sistema processual híbrido como o brasileiro, deve sempre haver algum diálogo, uma comunicação entre o típico e o atípico<sup>40</sup>. Por isso, a segunda etapa, propõe que “assim como os parâmetros gerais de controle do art. 190, parágrafo único, podem ser utilizados para qualquer acordo processual, o raciocínio tipológico pode ser útil para o controle das convenções atípicas à luz da formação e descrição de modelos típicos”<sup>41</sup>.

Assim, o parâmetro de exame parte do enquadramento dos negócios atípicos por meio de indicadores que permitam comparar e distinguir os tipos entre si. Em outras palavras, idealiza-se o enquadramento do negócio atípico celebrado em um grupo no qual esteja

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*, p. 332.

<sup>39</sup> *Ibid.*, p. 333.

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> *Ibid.*

inserido um negócio típico. Isso permitirá unir elementos de vários tipos para a regulação coerente e harmônica do negócio em concreto<sup>42</sup>.

Por fim, na terceira e última fase, “a tarefa é analisar se a convenção atinge seu âmbito de proteção intangível, ou, na expressão consagrada no direito constitucional, seu núcleo essencial”<sup>43</sup>. Antonio do Passo assenta que é a intensidade com que os direitos fundamentais perdem efetividade que pode levar à invalidade ou inadmissibilidade de um negócio processual, já que é inconcebível uma convenção que disponha ou renuncie absoluta e incondicionalmente às garantias fundamentais do processo<sup>44</sup>.

Acerca da parametrização da liberdade negocial como forma de garantia do equilíbrio entre as convenções e os direitos fundamentais, vale mencionar lição de Marco Paulo Denucci di Spirito:

Pelo ângulo da eficácia direta dos direitos fundamentais nas relações entre particulares, o controle de conteúdo do negócio jurídico processual é no sentido de impedir que qualquer espécie de contrato seja empregado para violar direitos fundamentais. Assim, o magistrado deverá fiscalizar negócios jurídicos processuais que violem, por exemplo, a concretização direta ou indireta do direito fundamental à saúde ou do direito fundamental à moradia<sup>45</sup>.

Aqui, novamente, não se confunde a necessidade da fiscalização das convenções processuais pelos órgãos jurisdicionados com a obrigatoriedade de homologação judicial para a eficácia dos negócios. Tal prescindibilidade é indiscutível, eis que a eficácia da convenção é, em regra, imediata, independentemente de homologação pelo juiz<sup>46</sup>.

Acerca do controle exercido pelo magistrado, Daniel Mitidiero, Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart anotam primoroso ensinamento que arremata a importância do papel do juiz no plano da fiscalização dos negócios processuais, não somente à luz dos requisitos de validade dispostos na legislação, mas, sobretudo, aos ditames constitucionais que regem o processo civil:

[...] além de controlar de ofício a validade dos acordos processuais nos casos de nulidade, de inserção abusiva em contrato de adesão ou em caso de manifesta vulnerabilidade (art. 190, parágrafo único), tem o juiz de controlar a validade dos acordos à luz do direito fundamental ao processo justo – do contrário, o processo estatal corre o risco de se converter em uma simples marionete de interesses quiçá inconfessáveis, transformando-se a Justiça Civil e a pretensão de justiça a ela

<sup>42</sup>*Ibid.*, p. 334-335.

<sup>43</sup>*Ibid.*, p. 335.

<sup>44</sup>*Ibid.*, p. 336-337.

<sup>45</sup>DI SPIRITO, Marco Paulo Denucci. Controle de formação e controle de conteúdo do negócio jurídico processual: parte III. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 40, n 249, p. 164, nov. 2015.

<sup>46</sup>CUNHA, Leonardo Carneiro da. Artigo 190. In: MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel (Coord.). *Comentários ao Código de Processo Civil*: artigos 188 ao 293. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 61.

inerente em um pálido teatro em cujo palco representa-se de tudo em detrimento de uma decisão justa fundada na verdade dos fatos<sup>47</sup>.

Finalmente, parametrizar o negócio processual atípico é propor um método que concretize a regra geral contida na cláusula geral de negociação do artigo 190 do Código de Processo Civil. Algo que se torne um roteiro para o controle das convenções atípicas, tanto pelas partes, quanto pelo juiz<sup>48</sup>.

E, mesmo diante das complexidades para essa parametrização, não se constitui um pensamento utópico pensar um sistema onde coexistam equilibradamente todas as liberdades, sociais, individuais e negociais.

## CONCLUSÃO

O Código de Processo Civil de 2015 buscou romper com o modelo de processo inquisitivo adotado pelo Direito Processual Civil brasileiro até o Código de Processo Civil de 1973, pelo qual o órgão jurisdicional, caracterizado na pessoa do magistrado, assumia o papel de protagonista da relação processual, sobretudo no que se refere à condução e ao desenvolvimento do processo.

O Código atual consagrou o modelo de processo cooperativo, concedendo às partes maiores poderes para conduzi-lo, consagrando o respeito ao autorregramento da vontade como meio eficaz de adequação do processo aos interesses das partes.

Categoricamente, o artigo 190 do Código de Processo Civil abriu caminho para a atipicidade dos efeitos decorrentes dos atos de vontade praticados pelas partes através da negociação sobre o processo.

No campo das locações imobiliárias urbanas, muitos são os encadeamentos do negócio processual atípico aplicado aos contratos. Por consequência, muitas são as discussões acerca das limitações à autonomia negocial conferida aos contratantes.

Assim, o presente estudo intentou enriquecer o debate sobre os limites e parâmetros externos impostos ao autorregramento da vontade das partes ao disporem convenções processuais atípicas nos contratos de locações de imóveis urbanos.

Observou-se concretamente a inafastabilidade do Poder Judiciário na fixação de contornos à liberdade negocial processual na garantia da ordem pública. Contudo, também se

---

<sup>47</sup>MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Novo curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum*, vol. II. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 117.

<sup>48</sup>CABRAL, *Op. cit.*, p. 341.

reconheceu a necessidade de um controle jurisdicional que, ao mesmo tempo que condicione a validade das convenções à observância dos princípios fundamentais, não deixe de promover o modelo cooperativo de processo legitimado pelo Código de Processo Civil de 2015.

Nesta perspectiva, sobretudo diante da timidez da jurisprudência em estabelecer critérios objetivos de validade aos negócios processuais atípicos, a doutrina contemporânea procura traçar métodos e diretrizes de parametrização às convenções, de modo a se estabelecer uma harmonização entre a rigidez dos procedimentos de um processo e a vontade das partes.

Certo de que a locação imobiliária urbana representa um importante setor da economia do país e uma relação contratual bastante frequente, o negócio jurídico processual atípico aplicado às locações ergue-se como um importante papel na promoção de celeridade e de efetividade às demandas ocasionadas pelos desacordos entre locadores e locatários e submetidas ao Poder Judiciário.

Conclui-se, portanto, que fomentar a utilização deste novel instituto processual é dever de todos os que aspiram um Direito Processual Civil hábil a apresentar soluções mais adequadas às especificidades e aos interesses de seus sujeitos.

## REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. *Manual de Direito Processual Civil*. 18. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

ARANTES, Isabella Branquinho; MILAN, Victor Hugo Polim. Negócios Jurídicos Processuais Aplicados aos Contratos de Locação de Imóveis Urbanos. *Revista de Iniciação Científica e Extensão da Faculdade de Direito de Franca, São Paulo*, v. 3, n 1, p. 327, jun. 2018.

BONINI, Paulo Rogério. *Apontamentos sobre o tratamento legal da manifestação da vontade nos negócios jurídicos*. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc08.pdf#:~:text=Apontamentos%20sobre%20o%20tratamento%20legal%20da%20manifesta%C3%A7%C3%A3o,3.2.%20A%20liberdade%20negocial%20como%20paradigma%20relativo%3B%204.>>>. Acesso em: 07 abr. 2023.

BRASIL. *Lei n. 5.869*, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm). Acesso em: 08 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. *Lei n. 13.105*, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 10 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. *Lei n. 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2023.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n. 1738656/RJ*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201702643545&dt\\_publicacao=05/12/2019](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201702643545&dt_publicacao=05/12/2019)>. Acesso em: 11 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. n. 1810444/SP*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=121484851&num\\_registro=201803376440&data=20210428&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=121484851&num_registro=201803376440&data=20210428&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 11 abr. 2023.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Resp. n. 1924452/SP*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=91&documento\\_sequencial=162733846&registro\\_numero=202100560917&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20221010&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=91&documento_sequencial=162733846&registro_numero=202100560917&peticao_numero=&publicacao_data=20221010&formato=PDF)>. Acesso em: 11 abr. 2023.

BUCHMANN, Adriana. *Limites Objetivos ao Negócio Processual Atípico*. 2017. 395 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2017.

CABRAL, Antonio do Passo. *Convenções Processuais*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

CAMBI, Eduardo; NEVES, Aline Regina das. Flexibilização procedimental no novo Código de Processo Civil. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, v. 16, n 64, p. 219-259, out. 2015.

CUNHA, Leonardo Carneiro da. Artigo 190. In: MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel (Coord.). *Comentários ao Código de Processo Civil: artigos 188 ao 293*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

DI SPIRITO, Marco Paulo Denucci. Controle de formação e controle de conteúdo do negócio jurídico processual: parte III. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 40, n 249, p. 164, nov. 2015.

DIDIER JUNIOR, Fredie. Negócios jurídicos processuais atípicos no Código de Processo Civil de 2015. *Revista Brasileira da Advocacia*, v. 1, jun 2016.

DINAMARCO, Candido Rangel. *Instituições de direito processual civil*. 6. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005.

FORÚM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS. *Enunciados do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis*. Disponível em: <<https://www.dropbox.com/s/i4n5ngh49y1b1f4/Carta%20de%20Florian%C3%B3polis.pdf?dl=0>> Acesso em: 14 jun. 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO. *Manual de Direito Civil*. 6. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2020.

GAIO JÚNIOR, Antônio Pereira; GOMES, Júlio César dos Santos; FAIRBANKS, Alexandre de Serpa Pinto. Negócios jurídicos processuais e as bases para a sua consolidação no CPC/2015. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 42, n 267, p. 43-73, mai. 2017.

GRECO, Leonardo. *Os atos de disposição processual: primeiras reflexões*. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/23657/16714>>. Acesso: 08 abr. 2023.

LORENZETTI, Ricardo Luis. *Fundamentos do direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Novo curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum*, vol. II. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MAZZOLA, Marcelo. *As incursões do Novo CPC na Lei de Locações*. Disponível em: <[https://rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/#\\_ftn19](https://rkladvocacia.com/as-incursoes-do-novo-cpc-na-lei-de-locacoes/#_ftn19)>. Acesso: 13 jun. 2023.

MEDEIROS NETO, Elias Marques de. *Posições do Superior Tribunal de Justiça sobre os negócios jurídicos processuais*. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/cpc-na-pratica/383882/posicoes-do-stj-sobre-os-negocios-juridicos-processuais>>. Acesso: 08 abr. 2023.

MEIMES, Marco. *A Convenção Processual Aplicada à Locação Urbana*. Disponível em: <<https://santossilveiro.com.br/artigo.php?c=6ac5ea0b-a601-4100-a000-8e14fc889cc4#:~:text=A%20pr%C3%B3pria%20Lei%20de%20Loca%C3%A7%C3%B5es%20%28n%C2%BA%208.245%2F91%29%2C%20prevendo,todos%20constantess%20do%20T%C3%ADtulo%20II%20da%20citada%20lei.>>>. Acesso: 14 jun. 2023.

MITIDIERO, Daniel Francisco. *Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo: Memória Jurídica, 2004.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 9. ed. rev. ampl. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014.